

Hvide Hus Vej 1 ApS

Skolegade 7, 1. th, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 35 83 52 53

Årsrapport

1. oktober - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. maj 2017.

Heinz-Eckhard Dombrowski
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober - 31. december 2016 for Hvide Hus Vej 1 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/16 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 28. februar 2017

Direktion

Heinz-Eckhard Dombrowski

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Hvide Hus Vej 1 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Hvide Hus Vej 1 ApS for regnskabsåret 1. oktober - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 28. februar 2017

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Henrik Rummenhoff
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Hvide Hus Vej 1 ApS Skolegade 7, 1. th 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 35 83 52 53
	Regnskabsår: 1. oktober - 31. december
Direktion	Heinz-Eckhard Dombrowski
Revisor	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Åbyhøj
Modervirksomhed	Alpha Property A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje og udleje fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -224 t.kr. mod -413 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -207 t.kr. mod 981 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hvide Hus Vej 1 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægt samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter og andre omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Hvide Hus Vej 1 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/10 2016 - 31/12 2016 kr.	1/10 2015 - 30/9 2016 t.kr.
Bruttotab	-223.547	-413
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	1.886
Driftsresultat	-223.547	1.473
1 Øvrige finansielle omkostninger	-41.749	-180
Resultat før skat	-265.296	1.293
Skat af årets resultat	58.365	-312
Årets resultat	-206.931	981
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	981
Disponeret fra overført resultat	-206.931	0
Disponeret i alt	-206.931	981

Balance

Aktiver	31/12 2016	30/9 2016
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	6.000.000	6.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.000.000</u>	<u>6.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>6.000.000</u>	<u>6.000</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	8.110	0
Tilgodehavender i alt	<u>8.110</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	4.466	9
Omsætningsaktiver i alt	<u>12.576</u>	<u>9</u>
Aktiver i alt	<u>6.012.576</u>	<u>6.009</u>

Balance

Passiver	31/12 2016	30/9 2016
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	80.000	80
4 Overført resultat	156.256	364
Egenkapital i alt	236.256	444
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	79.443	138
Hensatte forpligtelser i alt	79.443	138
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	2.294.649	2.302
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.332.227	3.055
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.626.876	5.357
Kortfristet del af langfristet gæld	30.000	30
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.000	12
Anden gæld	28.001	28
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	70.001	70
Gældsforpligtelser i alt	5.696.877	5.427
Passiver i alt	6.012.576	6.009

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

Noter

	1/10 2016 - 31/12 2016 kr.	1/10 2015 - 30/9 2016 t.kr.
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	31.375	135
Andre finansielle omkostninger	10.374	45
	41.749	180
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2016	6.000.000	4.114
Kostpris 31. december 2016	6.000.000	4.114
Årets regulering til dagsværdi	0	1.886
Regulering til dagsværdi 31. december 2016	0	1.886
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	6.000.000	6.000
<p>Ved opgørelse af den skønnede dagsværdi er der anvendt grundlag for indgået aftale om en mulig overtagelse af ejendommen mellem uafhængige parter. Den skønnede dagsværdi anses derfor at være opgjort til markedsværdien</p>		
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. oktober 2016	80.000	80
	80.000	80
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2016	363.187	-617
Årets overførte overskud eller underskud	-206.931	981
	156.256	364

Noter

			31/12 2016 kr.	30/9 2016 t.kr.
5. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2016 kr.	Gæld i alt 30/9 2016 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	30.000	2.174.649	2.324.649	2.332
	30.000	2.174.649	2.324.649	2.332

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er en sikkerhedsstillelse i form af et ejerpantebrev på ejendommen på kr. 2.600.000.

7. Eventualposter
Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Alpha Property A/S, CVR-nr. 34077886 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte og renter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.