

## Hvide Hus Vej 1

Skolegade 7, 1.th

8000 Aarhus

CVR-nr. 35 83 52 53

## Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 11. juli 2023

---

Heinz Eckhard Dombrowski  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	9
Balance pr. 31. december 2022	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Hvide Hus Vej 1.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 11. juli 2023

### **Direktion**

Heinz Eckhard Dombrowski  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Hvide Hus Vej 1*

Vi har opstillet årsregnskabet for Hvide Hus Vej 1 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Tilst, den 11. juli 2023

Lineo  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 41 55 22 04

Henrik Rummenhoff  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34546

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Hvide Hus Vej 1  
Skolegade 7, 1.th  
8000 Aarhus

CVR-nr.: 35 83 52 53

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Aarhus

**Direktion**

Heinz Eckhard Dombrowski, direktør

**Revisor**

Lineo  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
Langhøjvej 1  
8381 Tilst

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 79.221, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en negativ egenkapital på kr. 4.924.374.

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har tabt anpartskapitalen. Ledelsen forventer at reetablere anpartskapitalen i forbindelse med salg af projektet.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hvide Hus Vej 1 for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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 skønnet afkastkrav eller baseret på ekstern valur vurdering.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten værdireguleringer af ejendomme.

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgpris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgpris.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat og udskudt skat

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-374.416</b>	<b>627.023</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>2.427.287</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.052.871</b>	<b>627.023</b>
Finansielle indtægter		0	53.382
Finansielle omkostninger	1	<u>-1.973.650</u>	<u>-669.868</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>79.221</b>	<b>10.537</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>79.221</u></b>	<b><u>10.537</u></b>
Overført resultat		<u>79.221</u>	<u>10.537</u>
		<b><u>79.221</u></b>	<b><u>10.537</u></b>

**Balance pr. 31. december 2022**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	<u>16.384.601</u>	<u>13.494.711</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>16.384.601</u></b>	<b><u>13.494.711</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>16.384.601</u></b>	<b><u>13.494.711</u></b>
Færdigvarer og handelsvarer		<u>9.167.139</u>	<u>8.863.107</u>
<b>Varebeholdninger</b>		<b><u>9.167.139</u></b>	<b><u>8.863.107</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		61.481	3.750.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	294.861
Andre tilgodehavender		<u>131.978</u>	<u>32.490</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>193.459</u></b>	<b><u>4.077.351</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>7.681.558</u></b>	<b><u>187.844</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>17.042.156</u></b>	<b><u>13.128.302</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>33.426.757</u></u></b>	<b><u><u>26.623.013</u></u></b>

**Balance pr. 31. december 2022**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		-5.004.374	-5.083.595
<b>Egenkapital</b>		<b>-4.924.374</b>	<b>-5.003.595</b>
Gæld til realkreditinstitutter		16.000.000	2.141.543
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b>16.000.000</b>	<b>2.141.543</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	0	31.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser		294.672	1.171.921
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.965.772	11.435.675
Anden gæld		18.090.687	16.846.369
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>22.351.131</b>	<b>29.485.065</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>38.351.131</b>	<b>31.626.608</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>33.426.757</b>	<b>26.623.013</b>

## Egenkapitaloppørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	80.000	-5.083.595	-5.003.595
Årets resultat	0	79.221	79.221
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>80.000</b>	<b>-5.004.374</b>	<b>-4.924.374</b>

## Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	605.722
Andre finansielle omkostninger	1.969.492	62.913
Kursreguleringer omkostninger	4.158	1.233
	<b>1.973.650</b>	<b>669.868</b>

## 2 Aktiver der måles til dagsværdi

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendommen omfatter hotelejednom under renovering i Grenå på i alt 2.324 m<sup>2</sup>. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model. Der er fastsat et afkastkrav på 6,0 % (2021: 5,50 %), og værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 2.582 kr./m<sup>2</sup>. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5% vil reducere dagsværdien med 1.100 t.kr.

## 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.172.643	16.000.000	0	14.100.000
	<b>2.172.643</b>	<b>16.000.000</b>	<b>0</b>	<b>14.100.000</b>

## 4 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har tabt anpartskapitalen. Ledelsen forventer at reetablere anpartskapitalen i forbindelse med salg af projektet. Selskabets ejer har afgivet støtteerklæring, således at selskabet er sikret nødvendige kreditfaciliteter til gennemførelse af driften for det kommende år.

## **Noter**

### **5 Eventualforpligtelser**

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

### **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 16.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 26.227.