

## Hvide Hus Vej 1

Skolegade 7, 1.th

8000 Aarhus

CVR-nr. 35 83 52 53

## Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 30. juni 2021

---

Heinz Eckhard Dombrowski  
dirigent

### AARHUS

Langhøjvej 1  
8381 Tilst, True

**88 44 77 99**

Kontakt@ReVision-plus.dk  
CVR-nr.: 41 69 56 09



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	9
Balance pr. 31. december 2020	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 28. juni 2021

### 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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etske 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 virksomhedens 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, virksomheden 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. juni 2021

ReVision+  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 41 69 56 09

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 2020

Hjemsted: Aarhus

### Direktion

Heinz Eckhard Dombrowski, direktør

### Revisor

ReVision+  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
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 2020 udviser et underskud på kr. 1.388.894, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en negativ egenkapital på kr. 5.014.133.

Selskabet anser årets resultat for utilfredsstillende.

### Kapitalforhold

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 de nødvendige kreditfaciliteter til gennemførelse af driften for det kommende år.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hvide Hus Vej 1 for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 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.

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 indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### 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 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 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.

## 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.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsjendomme".

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"



## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### 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 nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-326.913</b>	<b>-542.708</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-326.913</b>	<b>-542.708</b>
Finansielle indtægter		36.267	0
Finansielle omkostninger	1	<u>-1.098.248</u>	<u>-1.093.467</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.388.894</b>	<b>-1.636.175</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-1.388.894</u></b>	<b><u>-1.636.175</u></b>
Overført resultat		<u>-1.388.894</u>	<u>-1.636.175</u>
		<b><u>-1.388.894</u></b>	<b><u>-1.636.175</u></b>

**Balance pr. 31. december 2020**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	<u>12.145.942</u>	<u>6.000.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>12.145.942</u></b>	<b><u>6.000.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>12.145.942</u></b>	<b><u>6.000.000</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		399.968	0
Andre tilgodehavender		1.706.767	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>126.800</u>	<u>8.732</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>2.233.535</u></b>	<b><u>8.732</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>177.557</u></b>	<b><u>4.797.782</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>2.411.092</u></b>	<b><u>4.806.514</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>14.557.034</u></u></b>	<b><u><u>10.806.514</u></u></b>

## Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		<u>-5.094.133</u>	<u>-3.705.239</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>-5.014.133</u></b>	<b><u>-3.625.239</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.172.811</u>	<u>2.204.427</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b><u>2.172.811</u></b>	<b><u>2.204.427</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	30.900	30.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser		675.019	15.625
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.371.084	4.684.047
Anden gæld		<u>11.321.353</u>	<u>7.497.454</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>17.398.356</u></b>	<b><u>12.227.326</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>19.571.167</u></b>	<b><u>14.431.753</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>14.557.034</u></b>	<b><u>10.806.514</u></b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	4		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	80.000	-3.705.239	-3.625.239
Årets resultat	0	-1.388.894	-1.388.894
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>80.000</b>	<b>-5.094.133</b>	<b>-5.014.133</b>

## Noter

	2020	2019
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	174.559	555.227
Andre finansielle omkostninger	923.689	538.240
	<b>1.098.248</b>	<b>1.093.467</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 5,5 % (2019: 4,25 %), 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 1.056 t.kr.

## 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.234.627	2.203.711	30.900	2.049.000
	<b>2.234.627</b>	<b>2.203.711</b>	<b>30.900</b>	<b>2.049.000</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.

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 forpligtelser i forbindelse med kildeskatter af udbytter 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.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.235, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 12.146.