
Hvide Hus Ebeltoft II ApS

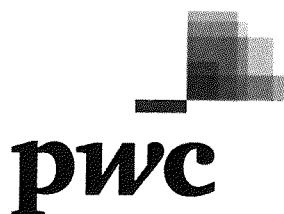
Årsrapport for 2011/12

CVR-nr. 17 83 66 41

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 22/3 2013

Dirigent

J. Møller



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	6
Balance 30. september	7
Noter til årsrapporten	9
Regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 for Hvide Hus Ebeltoft II ApS.

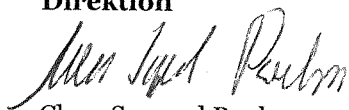
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2011/12.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 22/3 2013

Direktion


Claus Søgaard Poulsen

Bestyrelse


Jørgen Meyer
formand


C.E. Skovgaard Sørensen


Claus Søgaard Poulsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Hvide Hus Ebeltoft II ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Hvide Hus Ebeltoft II ApS for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

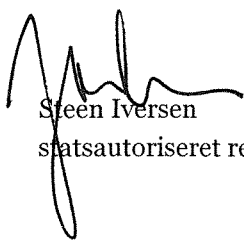
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den

22/3 2013

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Steen Iversen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Hvide Hus Ebeltoft II ApS
Helsingforsgade 10
8200 Aarhus N

CVR-nr.: 17 83 66 41

Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september

Hjemstedskommune: Aarhus

Bestyrelse

Jørgen Meyer, formand
C.E. Skovgaard Sørensen
Claus Søgaard Poulsen

Direktion

Claus Søgaard Poulsen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom samt anden dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Årets resultat anses af ledelsen som værende utilfredsstillende.

For regnskabet 2012/13 forventes et mindre overskud.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2011/12 DKK	2010/11 DKK
Lejeindtægter og øvrige indtægter		2.995.610	2.615.238
Andre eksterne omkostninger		-432.812	-1.224.442
Bruttoresultat før værdireguleringer		2.562.798	1.390.796
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	1	-31.861.558	-12.800
Bruttoresultat efter værdireguleringer		-29.298.760	1.377.996
Finansielle indtægter		0	50.786
Finansielle omkostninger	2	-3.247.903	-2.496.180
Resultat før skat		-32.546.663	-1.067.398
Skat af årets resultat	3	8.136.665	266.850
Årets resultat		-24.409.998	-800.548

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	-24.409.998	-800.548
	-24.409.998	-800.548

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Handelsejendomme		53.000.000	84.600.000
Materielle anlægsaktiver	4	53.000.000	84.600.000
Anlægsaktiver		53.000.000	84.600.000
Andre tilgodehavender		179.719	82.549
Udskudt skatteaktiv		8.244.830	435.992
Periodeafgrænsningsposter		120.392	108.676
Tilgodehavender		8.544.941	627.217
Likvide beholdninger		1.068.561	0
Omsætningsaktiver		9.613.502	627.217
Aktiver		62.613.502	85.227.217

Balance 30. september

Passiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		3.964.659	28.374.657
Egenkapital	5	4.964.659	29.374.657
Kreditinstitutter		39.986.282	37.857.163
Deposita og forudbetalt leje		914.327	994.001
Langfristede gældsforpligtelser	6	40.900.609	38.851.164
Kreditinstitutter	6	0	6.157.105
Leverandører af varer og tjenesteydelser		96.625	600.145
Gæld til tilknyttede virksomheder		16.651.609	7.053.730
Anden gæld		0	3.190.416
Kortfristede gældsforpligtelser		16.748.234	17.001.396
Gældsforpligtelser		57.648.843	55.852.560
Passiver		62.613.502	85.227.217
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

Noter til årsrapporten

	2011/12 DKK	2010/11 DKK
1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-31.861.558	-12.800
	-31.861.558	-12.800
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	635.926	260.690
Andre finansielle omkostninger	2.611.977	2.235.490
	3.247.903	2.496.180
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	-8.136.665	-266.850
	-8.136.665	-266.850
4 Materielle anlægsaktiver		
		Handels- ejendomme
		DKK
Kostpris 1. oktober		84.612.800
Tilgang i årets løb		261.558
Afgang i årets løb		0
Kostpris 30. september		84.874.358
Værdireguleringer 1. oktober		-12.800
Årets værdireguleringer		-31.861.558
Værdireguleringer 30. september		-31.874.358
Regnskabsmæssig værdi 30. september		53.000.000

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	1.000.000	28.374.657	29.374.657
Årets resultat	0	-24.409.998	-24.409.998
Egenkapital 30. september	1.000.000	3.964.659	4.964.659

6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2012 DKK	2011 DKK
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	0	13.857.163
Mellem 1 og 5 år	39.986.282	24.000.000
Langfristet del	39.986.282	37.857.163
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	0	6.157.105
	39.986.282	44.014.268
Deposita og forudbetalt leje		
Mellem 1 og 5 år	914.327	994.001
Langfristet del	914.327	994.001
Inden for 1 år	0	0
	914.327	994.001

Noter til årsrapporten

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 39.986, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september udgør TDKK 53.000.

Der er givet pant i ejendommen til sikkerhed for engagementerne i Nordea for Nørrebrogade Invest ApS og Østergade 10 København ApS.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for engagementer i Nordea for Nørrebrogade Invest ApS og Østergade 10 København ApS.

Selskabet har endvidere stillet kaution og givet pant i ejendomme til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i koncernselskaber og selskaber med helt eller delvist samme ultimative ejer.

8 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Hvide Hus Ebeltoft A/S, Helsingforsgade 10, 8200
Aarhus N

Hovedanpartshaver, 100 %

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Hvide Hus Ebeltoft II ApS for 2011/12 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter og øvrige indtægter

Lejeindtægter og øvrige indtægter består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder driftsomkostninger vedrørende ejendomme samt administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter m.v.

Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendomme

Ejendomme måles i tre kategorier, baseret på fastlagte kriterier for hver ejendomstype.

Investeringsejendomme (Porteføljeejendomme)

Investeringsejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger. Investeringsejendomme under ombygning med henblik på fortsat anvendelse som investeringsejendom, klassificeres som investeringsejendomme.

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendommene over resultatopgørelsen.

Værdiansættelsen af investeringsejendomme sker enten på baggrund af eksterne vurderinger, ved tilbud eller ved anvendelse af en 10-årig Discounted Cash Flow-model (DCF-model). Modellen er anerkendt som god regnskabspraksis i ejendomssektoren. Herudover foretages der løbende analyser af markedsudviklingen og afkastkravene i markedet.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene.

Discounted Cash Flow-model:

DCF-modellen i koncernen er en 10-årig budgetmodel, hvor de realiserede beløb for den forgangne regnskabsperiode opføres, efterfulgt af 9 budgetår og følgende resultatlinjer indgår i beregningen:

Lejeindtægter	+
Andre indtægter	+
Regulering af deposita	+
Bruttoleje	=
Driftsomkostninger (ejendomsskat, forsikring, renhold m.v.)	-
Administration	-
Løbende vedligeholdelsesomkostninger	-
Øvrige ejendomsbestemte omkostninger	-
Årligt cash flow	

Cash flow ud over år 10 beregnes efter en nettolejemodel med udgangspunkt i år 10 og med gennemsnitsbetragtninger for de enkelte poster og udgør terminalperioderne. Det enkelte års cash flow samt værdien af terminalperioderne tilbagediskonteres med det på ejendommen fastsatte afkastkrav.

Regnskabspraksis

Bruttoleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres over den 10-årige periode for kendte og forventede reguleringer, såsom trappeleje, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde hvor den opkrævede leje ikke udgør markedslejen, indregnes stigninger til markedslejen, når disse varsles overfor lejerer. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerne, samt accessoriske ydelser til erhvervslejemål. Endelig medregnes reguleringen i deposita. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Årligt cash flow:

Ejendommenes driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.

Cash flowet for den 10-årige periode samt terminalværdien tilbagediskonteres med det for ejendommen valgte afkastkrav inkl. inflation. Den således beregnede dagsværdi analyseres ud fra sammenligninger med koncernens øvrige ejendomme og markedet generelt.

I forbindelse med anvendelsen af DCF-modellen er der en række forhold, der har betydning for værdiansættelsen, og som vi her gør særligt opmærksom på:

Ændringer i satsen for pristalsregulering af såvel indtægter og omkostninger vil have indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen. Det er derfor af betydning, at der som udgangspunkt tages realistiske forudsætninger for disse.

Indtægterne reguleres jf. de indgåede lejekontrakter, og hvor der angives en pristalsregulering heri, følger pristalsudviklingen ovenstående princip. Hvor der er angivet andre reguleringsmetoder, er disse anvendt, herunder minimums- og maksimumsreguleringer af lejen.

Pristalsreguleringen af omkostningerne følger ovenstående princip.

En investeringsejendom kan reklassificeres til projektejendomme såfremt ledelsen træffer beslutning herom, og når ejendommen i væsentligt omfang undergår ombygning eller renovering med henblik på salg til tredjemand. Overførsel fra investeringsejendom til projektejendom sker til dagsværdi på overførselsdagen. Dagsværdien udgør herefter kostprisen for projektejendommen.

Regnskabspraksis

Investerings ejendomme, der udbydes til salg og som ikke ombygges eller renoveres, overføres ikke til handels ejendomme.

Handels ejendomme

Handels ejendomme omfatter ejendomme, der er opført eller anskaffet med videresalg for øje indenfor en kortere årrække. Handels ejendomme omfatter ikke ejendomme under ombygning, idet disse klassificeres som projektejendomme.

Handels ejendomme værdiansættes til kostpris jf. ÅRL § 44. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med eventuelle omkostninger som forbedrer ejendommens værdi, herunder afholdte omkostninger, der medfører en forøgelse af ejendommens værdi, når denne kan opgøres pålideligt.

Handels ejendomme behandles regnskabsmæssigt som materielle anlægsaktiver, idet salget forventes at strække sig over en årrække. Handels ejendomme nedskrives til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af handels ejendomme til genindvindingsværdi føres over resultatopgørelsen.

En handels ejendom kan reklassificeres til investerings ejendomme eller projektejendomme såfremt ledelsen træffer beslutning herom, og når det enten ikke længere er hensigten at afhænde ejendommen indenfor en kortere årrække, eller når ejendommen i væsentligt omfang undergår opførelse, ombygning og/eller renovering. Overførsel fra handels ejendom til investerings ejendom sker til dagsværdi på overførselsdagen. Overførsel fra handels ejendom til projektejendom sker til kostprisen eller nettorealiseringsværdien, hvor denne er lavere.

Projektejendomme

Projektejendomme omfatter ejendomme, der er anskaffet med henblik på opførelse, ombygning og/eller renovering samt ejendomme under opførelse for tredjemand. Efter projektejendommens opførelse, ombygning og/eller renovering reklassificeres disse til handels ejendomme eller investerings ejendomme.

Projektejendomme værdiansættes til kostpris jf. ÅRL § 40. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med omkostninger som relateres til ejendommens opførelse, ombygning og/eller renovering. Desuden omfatter kostprisen renter af kapital, der er lånt til finansieringen af projektejendommen.

Projektejendomme behandles regnskabsmæssigt som materielle anlægsaktiver under opførelse, og

Regnskabspraksis

nedskrives til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af projektejendomme til genindvindingsværdi føres over resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på projektejendomme, idet færdiggjorte projektejendomme reklassificeres til enten handels- eller investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdi føres over resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.