



**Hvidkærvej 39 ApS
Hvidkærvej 4
5250 Odense SV**

CVR-nummer: 27167632

**ÅRSRAPPORT
1. maj 2015 til 30. april 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20. september 2016

Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Erklæringer

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet.....	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
---------------------------	---

Årsregnskab 1. maj 2015 - 30. april 2016

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14



LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. maj 2015 - 30. april 2016 for Hvidkærvej 39 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. maj 2015 - 30. april 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense SV, den 14. september 2016

Direktion

Jens Noer



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til kapitalejerne af Hvidkærvej 39 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Hvidkærvej 39 ApS for perioden 1. maj 2015 - 30. april 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Ejendommen indregnes og måles til dagsværdi efter årsregnskabslovens særlige regler om investeringsaktiver. I balancen er ejendommen indregnet med 5.776 tkr. Under hensyntagen til den pris- og salgsmæssige udvikling, der er på ejendomsmarkedet og krav til afkastprocent, er ejendommen efter vores opfattelse vurderet for højt. Som følge heraf burde den regnskabsmæssige værdi i balancen nedreguleres med ca. 1.175 tkr. Årets resultat og egenkapital ville hermed blive reduceret med 917 tkr.

Konklusion

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.



Hvidkærvej 39 ApS

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Odense C, den 14. september 2016
Revisionsfirmaet Axel Gram I/S


Morten Damgaard Møller
Statsautoriseret revisor



SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Hvidkærvej 39 ApS Hvidkærvej 4 5250 Odense SV
	CVR-nr.: 27 16 76 32 Stiftet: 14. maj 2003 Hjemsted: Odense Regnskabsår: 1. maj - 30. april
Direktion	Jens Noer
Revisor	Revisionsfirmaet Axel Gram I/S Læssøgade 24 5000 Odense C
Hovedaktivitet	Selskabets aktiviteter består af investering, drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendomme omfatter en erhvervsjendom.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Hvidkærvej 39 ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat af årets resultat

Årets skat, 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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 moderselskabet Jens Noer ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ændringer i dagsværdien indregnes i egenkapitalen under posten "Reserve for opskrivninger".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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, 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



RESULTATOPGØRELSE
1. MAJ 2015 - 30. APRIL 2016

	2015/16	2014/15 tkr.
BRUTTORESULTAT	367.140	262
Nedskrivninger omsætningsaktiver	-51.000	-37
Andre driftsomkostninger	-10.000	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	306.140	225
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	14.920	-11
DRIFTSRESULTAT	321.060	214
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	5.619	35
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-30.690	-29
Andre finansielle omkostninger.....	-75.667	-89
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	220.322	131
1 Skat af årets resultat.....	198.666	-208
ÅRETS RESULTAT	418.988	-77
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	418.988	-77
DISPONERET I ALT	418.988	-77



BALANCE PR. 30. APRIL 2016
AKTIVER

	2016	2015 tkr.
2 Investeringsejendomme	5.950.000	6.410
Materielle anlægsaktiver	5.950.000	6.410
ANLÆGSAKTIVER	5.950.000	6.410
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	146.081	140
Andre tilgodehavender	500.000	0
Periodeafgrænsningsposter	7.051	10
Tilgodehavender	653.132	150
OMSÆTNINGSAKTIVER	653.132	150
AKTIVER	6.603.132	6.560



BALANCE PR. 30. APRIL 2016
PASSIVER

	2016	2015 tkr.
Virksomhedskapital	125.000	125
Reserve for opskrivninger	374.532	375
Overført resultat	2.998.779	2.580
3 EGENKAPITAL	3.498.311	3.080
Hensættelse til udskudt skat	687.582	945
HENSATTE FORPLIGTELSER	687.582	945
Prioritetsgæld	462.702	575
Kreditinstitutter	619.484	874
Selskabsskat	58.608	16
4 Langfristede gældsforpligtelser	1.140.794	1.465
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	93.000	88
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10
Gæld til tilknyttede virksomheder	805.712	759
Selskabsskat	15.724	16
Anden gæld	346.072	123
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	5.937	74
Kortfristede gældsforpligtelser	1.276.445	1.070
GÆLDSFORPLIGTELSER	2.417.239	2.535
PASSIVER	6.603.132	6.560
5 Eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



NOTER

	2015/16	2014/15 tkr.
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	58.608	16
Regulering af udskudt skat	-257.274	192
Skat af årets resultat i alt	-198.666	208

	Investeringseje- ndomme
2 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	5.906.910
Afgang i årets løb	-460.000
Kostpris 30. april 2016	5.446.910
Opskrivninger, primo.....	503.090
Opskrivninger 30. april 2016	503.090
Materielle anlægsaktiver i alt	5.950.000

	Primo	Forslag til re- sultatdispone- ring	Ultimo
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Reserve for opskrivninger	374.532	0	374.532
Overført resultat.....	2.579.791	418.988	2.998.779
	3.079.323	418.988	3.498.311



NOTER

	Restgæld 30/4 2016	Dagsværdi 30/ 4 2016	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	559.286	555.702	93.000	45.000
Kreditinstitutter.....	619.484	619.484	0	0
Selskabsskat.....	58.608	58.608	0	0
	<u>1.237.378</u>	<u>1.233.794</u>	<u>93.000</u>	<u>45.000</u>

5 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Jens Noer ApS koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 556 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2016 udgør 5.950 t.kr.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution til sikkerhed for koncernens bankengagement.