



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

CVR-nummer: 29778515

**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	10
Balance	11
Noter	13



Hvidkærvej 4 ApS

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. maj 2015 - 30. april 2016 for Hvidkærvej 4 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 4 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Hvidkærvej 4 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 11.447 tkr. Under hensyntagen til den pris- og salgsmæssige udvikling, der er på ejendomsmarkedet, er ejendommen efter vores opfattelse vurderet for højt. Som følge heraf burde den regnskabsmæssige værdi i balancen nedreguleres med ca. 2.500 tkr. Årets resultat og egenkapital ville hermed blive reduceret med 1.950 tkr.

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 4 ApS

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Odense C, den 14. september 2016

Revisionsfirmaet Axel Gram I/S

CVR-nr.: 16 64 56 99

Morten Damgaard Møller

Statsautoriseret revisor



SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Hvidkærvej 4 ApS
Hvidkærvej 4
5250 Odense SV

Telefon: 63 15 20 00
E-mail: jn@motorbyen.dk

CVR-nr.: 29 77 85 15
Stiftet: 28. august 2006
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 erhvervsejendom.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Hvidkærvej 4 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. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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 posterings 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 posterings 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

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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

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	419.062	391
Nedskrivninger omsætningsaktiver	-6.250	2
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	412.812	393
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	69.187	0
DRIFTSRESULTAT	481.999	393
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	1
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-120.358	-116
Andre finansielle omkostninger.....	-168.431	-167
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	193.210	111
1 Skat af årets resultat.....	-12.254	-30
ÅRETS RESULTAT	180.956	81
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	180.956	81
DISPONERET I ALT	180.956	81



BALANCE PR. 30. APRIL 2016
AKTIVER

	2016	2015 tkr.
2 Investeringsejendomme	11.445.963	11.250
Materielle anlægsaktiver	11.445.963	11.250
Deposita	6.000	0
Finansielle anlægsaktiver	6.000	0
ANLÆGSAKTIVER	11.451.963	11.250
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	0	155
Selskabsskat	1.411	17
Andre tilgodehavender	11.052	0
Periodeafgrænsningsposter	19.613	17
Tilgodehavender	32.076	189
OMSÆTNINGSAKTIVER	32.076	189
AKTIVER	11.484.039	11.439

**BALANCE PR. 30. APRIL 2016**
PASSIVER

	2016	2015 tkr.
Virksomhedskapital	125.000	125
Reserve for opskrivninger	156.323	156
Overført resultat.....	1.138.540	958
3 EGENKAPITAL.....	1.419.863	1.239
Hensættelse til udskudt skat	511.947	499
HENSATTE FORPLIGTELSER	511.947	499
Prioritetsgæld.....	4.363.698	4.845
4 Langfristede gældsforpligtelser	4.363.698	4.845
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	406.000	397
Kreditinstitutter.....	1.419.460	1.243
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	12.000	12
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.186.695	3.034
Anden gæld.....	164.376	134
Periodeafgrænsningsposter	0	36
Kortfristede gældsforpligtelser	5.188.531	4.856
GÆLDSFORPLIGTELSER	9.552.229	9.701
PASSIVER	11.484.039	11.439

5 Eventualposter mv.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



NOTER

	2015/16	2014/15 tkr.
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	-1.411	0
Regulering af udskudt skat	13.665	30
Skat af årets resultat i alt	12.254	30

	Investeringseje- ndomme
2 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	11.000.000
Tilgang i årets løb	195.963
Kostpris 30. april 2016	11.195.963
Opskrivninger, primo.....	250.000
Opskrivninger 30. april 2016	250.000
Materielle anlægsaktiver i alt	11.445.963

	Primo	Forslag til re- sultatdispone- ring	Ultimo
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Reserve for opskrivninger	156.323	0	156.323
Overført resultat.....	957.584	180.956	1.138.540
	1.238.907	180.956	1.419.863



NOTER

	Restgæld 30/4 2016	Dagsværdi 30/ 4 2016	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	4.838.885	4.769.698	406.000	2.720.000
	<u>4.838.885</u>	<u>4.769.698</u>	<u>406.000</u>	<u>2.720.000</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.

Selskabet har et eventualtilgodehavende på tkr. 108. i form af en bankgaranti fra lejer.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.770 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 april 2016 udgør 11.446 t.kr.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution til sikkerhed for koncernens bankengagement.