



Tlf.: 76 35 56 00
kolding@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kolding Åpark 8A, 7. sal
DK-6000 Kolding
CVR-nr. 20 22 26 70

HVIDKÆRVEJ 4 APS

KONGEHØJ 140, 6600 VEJEN

ÅRSRAPPORT

1. MAJ 2023 - 30. APRIL 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 8. november 2024

Anders B. Skorstengaard

CVR-NR. 29 77 85 15

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. maj 2023 - 30. april 2024	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	HVIDKÆRVEJ 4 ApS c/o Skorstensgaard Kongehøj 140 6600 Vejen
	CVR-nr.: 29 77 85 15 Stiftet: 28. august 2006 Kommune: Vejen Regnskabsår: 1. maj 2023 - 30. april 2024
Direktion	Martin Bødker Skorstengaard Anders Bødker Skorstengaard
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding
Pengeinstitut	Sydbank Kolding Åpark 8B 6000 Kolding

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 for HVIDKÆRVEJ 4 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, den 7. november 2024

Direktion:

Martin Bødker Skorstengaard

Anders Bødker Skorstengaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i HVIDKÆRVEJ 4 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HVIDKÆRVEJ 4 ApS for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 7. november 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Kløvborg
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19692

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering, drift og udlejning af investeringsejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende under de givne forudsætninger.

Selskabet har modtaget en støtteerklæring fra kapitalejer. Som følge heraf vurderes den nødvendige finansiering til at gennemføre driften i regnskabsåret 2024/25 at være tilgængelig. I overensstemmelse hermed aflægges årsregnskabet for 2023/24 under forudsætning om fortsat drift.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL

	Note	2023/24 kr.	2022/23 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		762.656	989
Personaleomkostninger.....	1	-8.168	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	-4.000
DRIFTSRESULTAT		754.488	-3.011
Andre finansielle indtægter.....	2	179.003	1.159
Øvrige finansielle omkostninger.....	3	-436.035	-300
RESULTAT FØR SKAT		497.456	-2.152
Skat af årets resultat.....	4	-161.002	510
ÅRETS RESULTAT		336.454	-1.642
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		336.454	-1.642
I ALT		336.454	-1.642

BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 tkr.
Investeringsejendomme.....		11.000.000	11.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	11.000.000	11.000
ANLÆGSAKTIVER.....		11.000.000	11.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	2.941
Andre tilgodehavender.....		16.955	0
Periodeafgrænsningsposter.....		0	22
Tilgodehavender.....		16.955	2.963
Likvide beholdninger.....		156.350	927
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		173.305	3.890
AKTIVER.....		11.173.305	14.890

BALANCE 30. APRIL

PASSIVER	Note	2024 kr.	2023 tkr.
Anpartskapital.....		125.000	125
Overført resultat.....		5.336.819	5.001
EGENKAPITAL.....		5.461.819	5.126
Hensættelser til udskudt skat.....		722.227	682
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		722.227	682
Gæld til realkreditinstitutter.....		0	4.554
Selskabsskat.....		0	319
Deposita.....		189.196	182
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	189.196	5.055
Gæld til realkreditinstitutter.....		0	190
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		0	40
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		35.929	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		4.693.452	3.710
Anden gæld.....		70.682	87
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.800.063	4.027
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		4.989.259	9.082
PASSIVER.....		11.173.305	14.890
 Forudsætninger for fortsat drift	 7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2023.....	125.000	5.000.365	5.125.365
Forslag til resultatdisponering.....		336.454	336.454
Egenkapital 30. april 2024.....	125.000	5.336.819	5.461.819

NOTER

	2023/24 kr.	2022/23 tkr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	7.277	0	
Pensioner.....	891	0	
	8.168	0	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	159.060	141	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	19.943	1.018	
	179.003	1.159	
Øvrige finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	234.873	137	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	201.162	163	
	436.035	300	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	120.689	319	
Regulering af udskudt skat.....	40.313	-829	
	161.002	-510	
Materielle anlægsaktiver			5
kr.		Investeringseje domme	
Kostpris 1. maj 2023.....		12.096.177	
Kostpris 30. april 2024.....		12.096.177	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. maj 2023.....		-1.096.177	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2024.....		-1.096.177	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2024.....		11.000.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
kr.		Erhvervsjendom	
Dagsværdi 30. april 2024.....		11.000.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Selskabet ejer en erhvervsejendom beliggende i Odense. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det forventede driftsafkast for ejendommen er vurderet til 964 t.kr., hvilket bygger på indgåede lejeaftaler, forventede driftsomkostninger samt en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er der anvendt et afkast på 8,75% som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen og ejendommens beliggenhed m.v.

Langfristede gældsforpligtelser

6

kr.	30/4 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/4 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	0	0	0	4.743.971
Selskabsskat.....	0	0	0	319.208
Deposita.....	189.196	0	189.196	181.849
	189.196	0	189.196	5.245.028

Forudsætninger for fortsat drift

7

Selskabet har modtaget en støtteerklæring fra kapitalejer. Som følge heraf vurderes den nødvendige finansiering til at gennemføre driften i regnskabsåret 2024/25 at være tilgængelig. I overensstemmelse hermed aflægges årsregnskabet for 2023/24 under forudsætning om fortsat drift.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for HVIDKÆRVEJ 4 ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendoms- og administrationsomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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 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 til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.