

# Hjalleseparken ApS

Lille Gråbrødre Stræde 1, 1.th.  
5000 Odense C

CVR-nr. 31 85 13 43

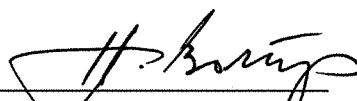
## Årsrapport

**2015/2016**

1. maj 2015 - 30. april 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

Odense, den *30/9* 2016



Henning Borup Jacobsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	1
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
<b>Årsregnskabet</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	9
Balance, aktiver	10
Balance, passiver	11
Noter	12

## Selskabsoplysninger

### Selskab

Hjalleseparken ApS  
Lille Gråbrødre Stræde 1, 1.th.  
5000 Odense C

Formål: Opførelse og udlejning af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Telefon +45 66 11 45 70  
Telefax +45 63 11 96 45  
Hjemmeside: [www.hjalleseparken.dk](http://www.hjalleseparken.dk)  
E-mail: [hb@cervogruppen.dk](mailto:hb@cervogruppen.dk)

CVR-nr. 31 85 13 43  
Hjemsted: Odense  
Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april

### Direktion

Henning Borup Jacobsen  
John Borup Jacobsen

### Revision

PK Revision  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
Rugårdsvej 46C  
5000 Odense C  
Telefon 65 48 73 00  
CVR-nr. 31 49 52 88

Statsautoriseret revisor: Palle Knudsen  
Ledende revisor: Carsten Andreasen

## Ledespåtegning

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

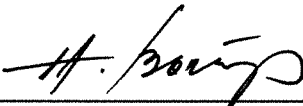
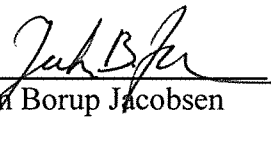
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 30. september 2016

### Direktion:

	
<hr/> Henning Borup Jacobsen	<hr/> John Borup Jacobsen

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### *Til kapitalejer i Hjalleseparken ApS*

Vi har revideret årsregnskabet for Hjalleseparken ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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, 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 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. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 30. september 2016

### **PK Revision**

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 31 49 52 88



Palle Knudsen

statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Foreslået udbytte indregnes først som en forpligtelse på det tidspunkt, hvor det vedtages på generalforsamlingen. Hidtil er foreslået udbytte indregnet under kortfristede gældsforpligtelser.

Den akkumulerede virkning af den indregnede praksisændring medfører ingen ændring af egenkapitalen eller kortfristede gældsforpligtelser pr. 30. april 2016.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver og forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde eller fragå selskabet, og aktivets eller 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i periodeafgrænsningsposter under aktiver henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes efter faktureringskriteriet, dvs. salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administration- og lokaleomkostninger.

#### Afskrivninger

Immaterielle og materielle anlægsaktiver afskrives over deres forventede brugstid. Afskrivningsperioden er beskrevet under de enkelte anlægsaktiver.

#### 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.

#### Skat

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

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balance

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme værdiansættes til en skønnet dagsværdi, som udgør kostpris med tillæg og fradrag af akkumulerede værdireguleringer.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Dagsværdien opgøres ud fra en afkastbaseret model, hvor ejendommens ordinære driftsresultat kapitaliseres med en diskonteringsfaktor på 4,8, der er fastsat efter ledelsens forventninger. Såfremt der modtages relevante købstilbud fra tredjemand, træder disse i stedet for den beregnede dagsværdi.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger samt fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<u>Brugstider</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0-20%

### Omsætningsaktiver

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealiseringsværdien.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



## Anvendt regnskabspraksis

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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 aconto skatter.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 – 2016. 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. Effekten af ændringen af dette regnskabsmæssige skøn er indregnet med t.kr. 0.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi mellem provenuet, den nominelle værdi og dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkredit er således målt til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Omgøring af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelse for 1. maj - 30. april

Note	2015/2016 kr.	2014/2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	7.337.332	7.174.019
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-86.575	-86.575
<b>Driftsresultat</b>	<u>7.250.757</u>	<u>7.087.444</u>
Andre finansielle indtægter	178.620	3.442
Finansielle omkostninger til tilknyttet virksomhed	-587.641	-282.455
Andre finansielle omkostninger	-1.042.024	-1.315.526
<b>Resultat før værdireguleringer</b>	<u>5.799.712</u>	<u>5.492.905</u>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	541.514	217.730
<b>Resultat før skat</b>	<u>6.341.226</u>	<u>5.710.635</u>
Skat af årets resultat	-1.392.826	-707.109
<b>Årets resultat</b>	<u><u>4.948.400</u></u>	<u><u>5.003.526</u></u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte	0	5.003.526
Overført til overført resultat	<u>4.948.400</u>	<u>0</u>
	<u><u>4.948.400</u></u>	<u><u>5.003.526</u></u>

---

**Balance pr. 30. april**
**Aktiver**

Note	2016 kr.	2015 kr.
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Grunde og bygninger	149.421.475	148.737.400
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	578.525	665.100
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b><u>150.000.000</u></b>	<b><u>149.402.500</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b><u>150.000.000</u></b>	<b><u>149.402.500</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	27.160	104.901
Andre tilgodehavender	10.635	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b><u>37.795</u></b>	<b><u>104.901</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>110.872</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b><u>37.795</u></b>	<b><u>215.773</u></b>
<b>Aktiver</b>	<b><u><u>150.037.795</u></u></b>	<b><u><u>149.618.273</u></u></b>

## Balance pr. 30. april

### Passiver

Note	2016 kr.	2015 kr.
2 Virksomhedskapital	125.000	125.000
3 Overført resultat	4.948.400	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	5.003.526
<b>Egenkapital</b>	<b>5.073.400</b>	<b>5.128.526</b>
Hensættelse til udskudt skat	8.240.500	8.118.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>8.240.500</b>	<b>8.118.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter	117.931.261	117.967.280
4 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>117.931.261</b>	<b>117.967.280</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder	3.537.787	3.637.830
Leverandører af varer og tjenesteydelser	719	4.744
Gæld til tilknyttede virksomheder	15.228.118	14.736.393
Anden gæld	26.010	25.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>18.792.634</b>	<b>18.404.467</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>136.723.895</b>	<b>136.371.747</b>
<b>Passiver</b>	<b>150.037.795</b>	<b>149.618.273</b>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter mv.		

## Noter

### 1 Væsentligste aktiviteter

Opførelse og udlejning af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

	2015/2016 kr.	2014/2015 kr.
<b>2 Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	125.000	125.000
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

Virksomhedskapitalen består af 125 kapitalandele á nominelt kr. 1.000. Ingen kapitalandele er tillagt særlige rettigheder.

Kapitalen har været uændret i de seneste 5 år.

### 3 Overført resultat

Saldo primo	0	0
Fra årets resultatfordeling	4.948.400	0
	<b>4.948.400</b>	<b>0</b>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	1/5 2015 Gæld i alt	30/04 2016 Gæld i alt	Afdrag 2016/2017	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	117.764.586	117.586.006	0	117.586.006
Regulering til dagsværdi	202.694	345.255	0	0
	<b>117.967.280</b>	<b>117.931.261</b>	<b>0</b>	<b>117.586.006</b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i materielle anlægsaktiver til sikkerhed for realkreditgæld. Det samlede pant udgør t.kr. 119.232 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør pr. 30. april 2016 t.kr. 150.000.

## Noter

### 6 Eventualposter mv.

#### Eventualaktiver

Ingen kendte.

#### Eventualforpligtelser

##### Sambeskatning

Koncernens selskaber hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og fra og med indkomståret 2013 for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Administrationsselskabet er Cervo Holding ApS.