



**Hjertensfryd Invest ApS  
Nørregade 21  
5000 Odense C**

**CVR-nummer: 12542380**

**ÅRSRAPPORT  
1. maj 2017 til 30. april 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26/9 2018

---

Dirigent



**INDHOLDSFORTEGNELSE**

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018**

Resultatopgørelse .....	7
Balance .....	8
Noter .....	10
Anvendt regnskabspraksis .....	13



## **LEDELSESPÅTEGNING**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. maj 2017 - 30. april 2018 for Hjertensfryd Invest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. maj 2017 - 30. april 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 25. september 2018

### **Direktion**

Tommy Andresen



## **REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB**

### **Til den daglige ledelse i Hjertensfryd Invest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Hjertensfryd Invest ApS for perioden 1. maj 2017 - 30. april 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense C, den 25. september 2018

**Revisionsfirmaet Axel Gram I/S**

CVR-nr.: 16 64 56 99

Søren Bøggild  
registreret revisor  
mne859



**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet**

Hjertensfryd Invest ApS  
Nørregade 21  
5000 Odense C

CVR-nr.: 12 54 23 80  
Stiftet: 1. november 1988  
Kommune: Odense  
Regnskabsår: 1. maj - 30. april

**Direktion**

Tommy Andresen

**Revisor**

Revisionsfirmaet Axel Gram I/S  
Læssøegade 24  
5000 Odense C

**Ejerforhold**

Bursana Entreprises Ltd.  
163 Lower Kimmage Road, Dublin 6W, Irland



## **LEDELSESBERETNING**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af Investering i fast ejendom.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. MAJ 2017 - 30. APRIL 2018**

	2017/18	2016/17 tkr.
Lejeindtægter af investeringsejendomme .....	1.106.366	1.110
Investeringsejendommens driftsomkostninger .....	-243.097	-227
Andre eksterne omkostninger .....	-19.389	-15
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>843.880</b>	<b>868</b>
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-8.962	-17
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>834.918</b>	<b>851</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	460.125	192
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>1.295.043</b>	<b>1.043</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....	393.652	216
Andre finansielle indtægter .....	2.936.487	4.833
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-549.017	-579
Andre finansielle omkostninger .....	-27.250	-48
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>4.048.915</b>	<b>5.465</b>
2 Skat af årets resultat .....	-896.114	-1.178
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>3.152.801</b>	<b>4.287</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	3.152.801	4.287
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>3.152.801</b>	<b>4.287</b>



**BALANCE PR. 30. APRIL 2018**  
**AKTIVER**

	2018	2017 tkr.
3 Grunde og bygninger .....	16.319.953	15.858
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	5.588	15
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>16.325.541</b>	<b>15.873</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	24.098.259	21.847
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>24.098.259</b>	<b>21.847</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>40.423.800</b>	<b>37.720</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme .....	44.602	0
Selskabsskat .....	0	45
Andre tilgodehavender .....	0	100
Periodeafgrænsningsposter .....	25.413	32
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>70.015</b>	<b>177</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>363.893</b>	<b>18</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>433.908</b>	<b>195</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>40.857.708</b>	<b>37.915</b>





**BALANCE PR. 30. APRIL 2018**  
**PASSIVER**

	2018	2017 tkr.
Virksomhedskapital .....	290.000	290
Overført resultat.....	21.773.039	18.621
<b>4 EGENKAPITAL.....</b>	<b>22.063.039</b>	<b>18.911</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	2.310.649	2.185
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>2.310.649</b>	<b>2.185</b>
Prioritetsgæld.....	600.078	667
Deposita .....	161.585	153
Selskabsskat.....	708.925	1.002
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.470.588</b>	<b>1.822</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	67.373	67
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	17.000	17
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	13.914.708	14.905
Selskabsskat.....	1.005.927	0
Anden gæld.....	3.243	0
Periodeafgrænsningsposter .....	5.181	8
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>15.013.432</b>	<b>14.997</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>16.484.020</b>	<b>16.819</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>40.857.708</b>	<b>37.915</b>



**NOTER**

	2017/18	2016/17 tkr.
<b>1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	8.962	17
	<hr/>	<hr/>
<b>Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>8.962</b>	<b>17</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat .....	769.802	1.019
Regulering af udskudt skat .....	125.670	167
Regulering af tidligere års skat .....	642	-8
	<hr/>	<hr/>
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b>896.114</b>	<b>1.178</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



## NOTER

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo .....	8.554.175	86.511
Kostpris 30. april 2018	8.554.175	86.511
Opskrivninger, primo.....	9.907.813	0
Årets opskrivninger .....	350.568	0
Opskrivninger 30. april 2018	10.258.381	0
Af-/nedskrivninger, primo .....	-2.602.160	-71.961
Korrektion af tidligere nedskrivning .....	109.557	0
Årets af-/nedskrivninger .....	0	-8.962
Af-/nedskrivninger 30. april 2018	-2.492.603	-80.923
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>16.319.953</b>	<b>5.588</b>

**Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme**

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendomme. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indregning og større vedligeholdelsesarbejde mv. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet. Der forventes ingen tomgang i 2018/19.

	2017/18	2016/17
Dagsværdi af investeringsejendommene udgør kr.	16.319.953	15.859.827
Afkastkrav	4,75-8,00%	4,75-8,00%
Omkostninger i % af lejeindtægterne	13-26%	13-26%



**NOTER**

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>4 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	290.000	0	290.000
Overført resultat.....	18.620.238	3.152.801	21.773.039
	<u><b>18.910.238</b></u>	<u><b>3.152.801</b></u>	<u><b>22.063.039</b></u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	734.185	667.451	67.373	331.984
Deposita .....	153.185	161.585	0	0
Selskabsskat .....	1.002.411	708.925	0	0
	<u><b>1.889.781</b></u>	<u><b>1.537.961</b></u>	<u><b>67.373</b></u>	<u><b>331.984</b></u>



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Hjertensfryd Invest ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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 samt fællesomkostninger.

#### 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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

### **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.

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Andre værdipapirer**

Andre værdipapirer, som består af værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, indregnes til Fondsbørsens salgsværdi på balancedagen.

#### **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.

#### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **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 gælds metode 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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Tommy Andresen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-435551629579

IP: 90.185.xxx.xxx

2018-09-27 10:43:49Z

NEM ID 

## Søren Bøggild Lund

Registreret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-019211581929

IP: 87.48.xxx.xxx

2018-09-28 12:19:21Z

NEM ID 

## Tommy Andresen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-435551629579

IP: 90.185.xxx.xxx

2018-09-28 16:15:07Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 0EZ23-KWAYF-EHLVD-W2M4Q-IGX4-MANUO

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>