




Hjertensfryd Invest ApS
Nørregade 21
5000 Odense C

CVR-nummer: 12542380

ÅRSRAPPORT
1. maj 2015 til 30. april 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10/10 2016



Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Erklæringer

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
---------------------------	---

Årsregnskab 1. maj 2015 - 30. april 2016

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13



Hjertensfryd Invest ApS

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. maj 2015 - 30. april 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. maj 2015 - 30. april 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 10. oktober 2016

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 2015 - 30. april 2016 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 Etiske 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 10. oktober 2016

Revisionsfirmaet Axel Gram I/S

CVR-nr.: 16 64 56 99

Søren Bøggild
registreret revisor



SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Hjertensfryd Invest ApS Nørregade 21 5000 Odense C
	CVR-nr.: 12 54 23 80
	Stiftet: 1. november 1988
	Hjemsted: 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
Hovedaktivitet	Investering i fast ejendom



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Hjertensfryd Invest 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 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 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.

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 investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

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

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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med 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.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

	<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.

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



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Gældsforpligtelser

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

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.

Periodeafgrænsningsposter

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



RESULTATOPGØRELSE
1. MAJ 2015 - 30. APRIL 2016

	2015/16	2014/15 tkr.
Lejeindtægter af investeringsejendomme	1.021.274	1.020
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-204.412	-211
Andre eksterne omkostninger	-19.012	-24
BRUTTORESULTAT	797.850	785
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-17.302	-17
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	780.548	768
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-541.259	-468
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	109	-1
DRIFTSRESULTAT	239.398	299
Indtægter af andre kapitalandele mv.	227.542	2.965
Andre finansielle indtægter	5.226	1
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-463.644	-445
Andre finansielle omkostninger.....	-832.446	-41
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	-823.924	2.779
2 Skat af årets resultat.....	196.678	463
ÅRETS RESULTAT	-627.246	3.242
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	-627.246	3.242
DISPONERET I ALT	-627.246	3.242



BALANCE PR. 30. APRIL 2016
AKTIVER

	2016	2015 tkr.
3 Investeringsejendomme	15.648.557	16.067
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	31.852	49
Materielle anlægsaktiver	15.680.409	16.116
Andre værdipapirer og kapitalandele	12.962.361	11.263
Finansielle anlægsaktiver	12.962.361	11.263
ANLÆGSAKTIVER	28.642.770	27.379
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	6.195	9
Andre tilgodehavender	98.953	139
Periodeafgrænsningsposter	30.219	33
Tilgodehavender	135.367	181
Likvide beholdninger	3.538.806	3.541
OMSÆTNINGSAKTIVER	3.674.173	3.722
AKTIVER	32.316.943	31.101



BALANCE PR. 30. APRIL 2016
PASSIVER

	2016	2015 tkr.
Virksomhedskapital	290.000	290
Overført resultat.....	14.333.507	14.960
4 EGENKAPITAL.....	14.623.507	15.250
Hensættelse til udskudt skat	2.018.233	2.215
HENSATTE FORPLIGTELSER	2.018.233	2.215
Prioritetsgæld.....	734.631	800
Deposita	101.370	116
Selskabsskat.....	0	687
5 Langfristede gældsforpligtelser	836.001	1.603
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	65.878	66
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	16.575	16
Gæld til tilknyttede virksomheder	14.067.274	11.379
Selskabsskat.....	636.592	521
Anden gæld.....	46.363	46
Periodeafgrænsningsposter	6.520	5
Kortfristede gældsforpligtelser	14.839.202	12.033
GÆLDSFORPLIGTELSER	15.675.203	13.636
PASSIVER	32.316.943	31.101



NOTER

	2015/16	2014/15 tkr.
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	17.302	17
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt.....	17.302	17
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	0	753
Regulering af udskudt skat	-196.816	-113
Regulering udskudt skat vedr. tidligere år.....	0	-1.103
Regulering af tidligere års skat	138	0
Skat af årets resultat i alt	-196.678	-463
	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
3 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	8.411.894	86.511
Tilgang i årets løb	122.956	0
Kostpris 30. april 2016	8.534.850	86.511
Opskrivninger, primo.....	9.069.990	0
Årets opskrivninger	1.005.024	0
Afgang i årets løb	-636.695	0
Opskrivninger 30. april 2016	9.438.319	0
Af-/nedskrivninger, primo	-1.415.024	-37.357
Årets af-/nedskrivninger	-909.588	-17.302
Af-/nedskrivninger 30. april 2016	-2.324.612	-54.659
Materielle anlægsaktiver i alt	15.648.557	31.852

