



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

CVR-nummer: 12542380

**ÅRSRAPPORT
1. maj 2016 til 30. april 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 2/10 2017

Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14



LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. maj 2016 - 30. april 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. maj 2016 - 30. april 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 22. september 2017

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 2016 - 30. april 2017 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 22. september 2017

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



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.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Hjertensfryd Invest ApS for 2016/17 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.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes 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 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 tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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 2016 - 30. APRIL 2017

	2016/17	2015/16 tkr.
Lejeindtægter af investeringsejendomme	1.110.001	1.021
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-225.288	-205
Andre eksterne omkostninger	-17.973	-20
BRUTTORESULTAT	866.740	796
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-17.302	-17
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	849.438	779
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	191.946	-541
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	445	0
DRIFTSRESULTAT	1.041.829	238
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	216.394	228
Andre finansielle indtægter	4.833.500	6
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-579.374	-464
Andre finansielle omkostninger	-48.178	-832
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	5.464.171	-824
2 Skat af årets resultat	-1.177.440	197
ÅRETS RESULTAT	4.286.731	-627
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	4.286.731	-627
DISPONERET I ALT	4.286.731	-627



BALANCE PR. 30. APRIL 2017
AKTIVER

	2017	2016 tkr.
3 Grunde og bygninger	15.859.828	15.648
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	14.550	33
Materielle anlægsaktiver	15.874.378	15.681
Andre værdipapirer og kapitalandele	21.847.223	12.962
Finansielle anlægsaktiver	21.847.223	12.962
ANLÆGSAKTIVER	37.721.601	28.643
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	0	6
Selskabsskat	45.653	0
Andre tilgodehavender	100.398	99
Periodeafgrænsningsposter	32.107	30
Tilgodehavender	178.158	135
Likvide beholdninger	18.435	3.539
OMSÆTNINGSAKTIVER	196.593	3.674
AKTIVER	37.918.194	32.317



BALANCE PR. 30. APRIL 2017
PASSIVER

	2017	2016 tkr.
Virksomhedskapital	290.000	290
Overført resultat.....	18.620.239	14.334
4 EGENKAPITAL.....	18.910.239	14.624
Hensættelse til udskudt skat	2.184.979	2.018
HENSATTE FORPLIGTELSER	2.184.979	2.018
Prioritetsgæld.....	667.451	734
Deposita	153.185	101
Selskabsskat.....	1.002.411	0
5 Langfristede gældsforpligtelser	1.823.047	835
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	66.734	66
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	16.750	17
Gæld til tilknyttede virksomheder	14.907.860	14.068
Selskabsskat.....	0	637
Anden gæld.....	0	46
Periodeafgrænsningsposter	8.585	6
Kortfristede gældsforpligtelser	14.999.929	14.840
GÆLDSFORPLIGTELSER	16.822.976	15.675
PASSIVER	37.918.194	32.317



NOTER

	2016/17	2015/16 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	1.018.688	0
Regulering af udskudt skat	166.746	-197
Regulering af tidligere års skat	-7.994	0
Skat af årets resultat i alt	1.177.440	-197
3 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris, primo	8.534.850	86.511
Tilgang i årets løb	19.325	0
Kostpris 30. april 2017	8.554.175	86.511
Opskrivninger, primo.....	9.438.319	0
Årets opskrivninger	469.494	0
Opskrivninger 30. april 2017	9.907.813	0
Af-/nedskrivninger, primo	-2.324.612	-54.659
Årets af-/nedskrivninger	-277.548	-17.302
Af-/nedskrivninger 30. april 2017	-2.602.160	-71.961
Materielle anlægsaktiver i alt	15.859.828	14.550

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. april 2017, er der anvendt et fastsat afkastkrav på 4,75 - 8,00%. Der forventets ingen tomgang.



NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
4 Egenkapital			
Virksomhedskapital	290.000	0	290.000
Overført resultat.....	14.333.508	4.286.731	18.620.239
	<u>14.623.508</u>	<u>4.286.731</u>	<u>18.910.239</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	800.509	734.185	66.734	400.494
Deposita	101.370	153.185	0	0
Selskabsskat	0	1.002.411	0	0
	<u>901.879</u>	<u>1.889.781</u>	<u>66.734</u>	<u>400.494</u>

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 (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-435551629579

IP: 90.185.124.208

2017-10-03 16:39:05Z

NEM ID 

Søren Bøggild Lund (CPR valideret)

Registreret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-019211581929

IP: 87.48.142.140

2017-10-04 09:34:08Z

NEM ID 

Tommy Andresen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-435551629579

IP: 185.56.100.152

2017-10-04 18:27:14Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: OSVY5-0AX1K-XVE07-KXG53-3I7LU-MNUMS

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>. 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>