

Heart ApS

CVR-nr. 30 51 22 51

Årsrapport for 2015/16
Annual Report for 2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling den 24/12 2016
*The Annual Report was presented and
adopted at the Annual General Meeting of
the Company on 24/12 2016*

Dirigent
Chairman



Indholdsfortegnelse

Contents

| | <u>Side</u> <u>Page</u> |
|---|----------------------------|
| Selskabsoplysninger <i>Corporate information</i> | 1 |
| Ledelsespåtegning <i>Management's Statement on the Annual Report</i> | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer <i>Independent Auditors' Report</i> | 3 |
| Ledelsesberetning <i>Management's Review</i> | 5 |
| Regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i> | 6 |
| Resultatopgørelse <i>Income statement</i> | 10 |
| Balance <i>Balance sheet</i> | 11 |
| Noter <i>Notes</i> | 13 |

Selskabsoplysninger *Corporate information*

Selskabet

The Company

Heart ApS

c/o Alhambra Trust Services ApS

Alhambravej 3

1826 Frederiksberg C

CVR-nr. 30 51 22 51

TIN no. 30 51 22 51

9. regnskabsår

9th financial year

Hjemstedskommune: Frederiksberg

Domicile: Frederiksberg

Direktionen

Executive Board

Matthew Lo Russo

Luca Luigi Baggioli

Revision

Auditor

Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab

Osvald Helmuths Vej 4

2000 Frederiksberg

Ledelsespåtegning

Management's Statement on the Annual Report

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Heart ApS.

Today, management has discussed and approved the annual report of Heart ApS for the financial year 1 July 2015 - 30 June 2016.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

The annual report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the company's financial position at 30 June 2016 and of the results of its operations for the financial year 1 July 2015 - 30 June 2016.

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

In our opinion, the management's review includes a fair review of the matters dealt with in the management's review.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

We recommend the adoption of the annual report at the annual general meeting.

København, den 22. december 2016

Copenhagen, 22. December 2016

Direktionen
Executive Board



Matthew Lo Russo



Luca Luigi Baggioli

Den uafhængige revisors erklæringer

Independent Auditors' Reports

Til kapitalejerne i Heart ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Heart ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

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 vurderingen 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

To the Shareholders of Heart ApS

Report on financial statements

We have audited the financial statements of Heart ApS for the financial year 1 July 2015 - 30 June 2016, which comprise income statement, balance sheet and notes, including a summary of significant accounting policies. The financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Management's responsibility for the financial statements

Management is responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act and for such internal control that Management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditor's responsibility

Our responsibility is to express an opinion on the financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing and additional requirements under Danish audit regulation. This requires that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance as to whether the financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditors' judgement, including the assessment of the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditors consider internal control relevant to the Company's preparation of financial statements that give a true and fair view in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by Management, as well as evaluating the overall presentation of the financial statements..

Den uafhængige revisors erklæringer

Independent Auditors' Reports

skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet

Revisors ansvar (fortsat)

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. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 22. december 2016

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-30700228

Henrik Reedtz
Statsautoriseret revisor
State authorized public accountant



Auditor's responsibility (continued)

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Our audit has not resulted in any qualification.

Opinion

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the Company's financial position at 30. June 2016 and of the results of its operations for the financial year 1. July 2015 – 30. June 2016 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Statement on the management's review

Pursuant to the Danish Financial Statements Act, we have read the Management's review. We have not performed any other procedures in addition to the audit of the financial statements. On this basis, it is our opinion that the information provided in the Management's review is consistent with the financial statements.

Copenhagen, 22. December 2016


Kaare Kristensen Lendorf
Statsautoriseret revisor
State authorized public accountant

Ledelsesberetning *Management's Review*

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje, drive og udvikle ejendommen Nørregade 21, København samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets ejendom er afhændet i sidste regnskabsår og selskabets ledelse overvejer, sammen med selskabets ejer, selskabets fortsatte aktiviteter.

På denne baggrund opfattes årets resultat som tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Den forventede udvikling

Ledelsen forventer et resultat tæt på kr. 0 i det kommende regnskabsår. Det er ledelsens forventning, at selskabet frivilligt opløses i løbet af de næste par år, da investeringsejendommen er frasolgt og der dermed ikke længere er aktivitet i selskabet. Selskabet planlægges at træde i likvidation efter reglerne om likvidation af solvente kapitalselskaber.

Main activity

The purpose of the company is to own, manage and develop the real estate Nørregade 21, Copenhagen and with this related activity.

Development in the financial year

The company real estate has been disposed in the last financial year, and the management together with the shareholders, are considering the future activities of the company.

On this basis the result of the year is considered as satisfactory.

Subsequent events

No events materially affecting the assessment of the Annual Report have occurred after the balance sheet date.

The expected development

The management expect a result close to DKK 0 for the coming financial year. The management expect, that the company will be liquidated with-in the next couple of years, since the investment property is sold and therefore there is no longer activity in the Company. The Company is planned to liquidate under the rules on liquidation of solvent capital companies.

Regnskabspraksis *Accounting Policies*

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten aflægges efter Årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Basis of preparation

The Annual Report has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B.

The accounting policies applied remain unchanged from previous years.

Recognition and measurement

Revenues are recognised in the income statement as earned. Furthermore, all expenses are recognised in the income statement, including depreciation, amortisation and impairment losses.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits attributable to the asset will flow to the Company, and the value of the asset can be measured reliably.

Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow out of the Company, and the value of the liability can be measured reliably.

Assets and liabilities are initially measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described for each item below.

Translation policies

Transactions in foreign currencies are translated at the exchange rates at the dates of transaction. Gains and losses arising due to differences between the transaction date rates and the rates at the dates of payment are recognised in financial income and expenses in the income statement. Receivables, payables and other items in foreign currencies that have not been settled at the balance sheet date are translated at the exchange rates at the balance sheet date. Any differences between the exchange rates at the balance sheet date and the transaction date rates are recognised in financial income and expenses in the income statement.

Regnskabspraksis *Accounting Policies*

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter vedrørende investeringsejendomme periodiseres og indregnes i henhold til indgåede kontrakter.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer

Indtægter og omkostninger

Der er foretaget periodisering af alle væsentlige indtægter og omkostninger.

Under henvisning til Årsregnskabslovens §32 er der foretaget sammendrag af posterne nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen baseret på nedenstående vurdering af brugstiderne.

Investeringsejendomme
Investment properties

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab på gæld, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Income statement

Revenue

Rental income from investment property is accrued and recognised as income in accordance with contracts concluded.

Operating expenses

Operating expenses include all expenses incurred to manage the property, including direct and indirect taxes, insurance expenses and maintenance costs in so far as such expenses are not paid by the lessee.

Income and expenses

All material income and expenses has been accrued.

With reference to the Danish Financial Statements Act §32 revenue and external expenses has been aggregated.

Amortisation/depreciation and write-downs

The item includes amortisation/depreciation and write-downs of property, plant and equipment. Amortisation/depreciation is provided using the straight-line method on the basis of the cost and the below assessments of the useful life of the assets.

Brugstid

Useful life

100

Financial income and expenses

Financial income and expenses comprise interest, gain & losses on debt, realised and unrealised exchange adjustments as well as extra payments and repayment under the on-account taxation scheme.

Regnskabspraksis *Accounting Policies*

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte 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. Den skal der indregnes i resultatopgørelsen, klassificeres som henholdsvis skat af ordinær drift og skat af ekstraordinære poster.

Ændring af udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet indgår i sambeskatningen med danske koncernforbundne selskaber.

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til pålydende værdi.

Tax on the profit for the year

Tax for the year consists of current tax for the year and deferred tax for the year. The tax attributable to the profit for the year is recognised in the income statement, whereas the tax attributable to equity transactions is recognised directly in equity. The tax recognised in the income statement is classified as tax on ordinary activities and tax on extraordinary items, respectively.

Any changes in deferred tax due to changes to tax rates are recognised in the income statement.

The Company is jointly taxed together with the other Danish group related companies.

Balance sheet

Receivables

Receivables are recognised in the balance sheet at amortised cost, which in all materiality corresponds to nominal value. Provisions for bad debts are made.

Other debt

Other debt is recognised at amortised cost, which in all materiality corresponds to nominal value.

Regnskabspraksis *Accounting Policies*

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, 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 fremførselsberettigede underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres.

Deferred tax assets and liabilities

Deferred tax is recognised in respect of all temporary differences between the carrying amount and the tax base of assets and liabilities.

Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and tax rates that will be effective under the legislation at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. In cases where the computation of the tax base may be made according to alternative tax rules, deferred tax is measured on the basis of the intended use of the asset and settlement of the liability, respectively.

Deferred tax assets, including the tax base of tax loss carry-forwards, are measured at the value at which the asset is expected to be realised.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni
Income Statement 1 July - 30 June

| | Note | 2015/16 (DKK) | 2014/15 (DKK) |
|---|------|-------------------|--------------------|
| Bruttofortjeneste/Bruttotab | | -2 213 391 | 24 203 834 |
| <i>Gross profit/loss</i> | | | |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | 3 | 0 | -4 911 206 |
| <i>Depreciation, amortisation and impairment losses</i> | | | |
| Fortjeneste ved salg af ejendom | 3 | 1 179 674 | 9 465 867 |
| <i>Profit from disposal of properties</i> | | | |
| Andre driftsomkostninger | | <u>0</u> | <u>0</u> |
| <i>Other operating expenses</i> | | | |
| Resultat før finansielle poster og skat | | -1 033 717 | 28 758 495 |
| <i>Earnings before interest and taxes</i> | | | |
| Finansielle indtægter | 1 | 0 | 7 293 653 |
| <i>Financial income</i> | | | |
| Finansielle omkostninger | 2 | <u>-99 312</u> | <u>-12 493 442</u> |
| <i>Financial expenses</i> | | | |
| (Ordinært) Resultat før skat | | -1 133 029 | 23 558 706 |
| <i>(Ordinary) profit/loss before tax</i> | | | |
| Skat af årets resultat | | <u>0</u> | <u>72 175</u> |
| <i>Tax on profit or loss for the year</i> | | | |
| Årets resultat | | -1 133 029 | 23 630 881 |
| <i>Net profit/loss for the year</i> | | | |
| Resultatdisponering | | | |
| <i>Distribution of profit</i> | | | |
| Det disponible beløb udgør: | | | |
| <i>Amount available for distribution:</i> | | | |
| Overført resultat fra tidligere år | | 29 112 093 | 5 481 212 |
| <i>Retained earnings from prior years</i> | | | |
| Årets resultat | | <u>-1 133 029</u> | <u>23 630 881</u> |
| <i>Net profit/loss for the year</i> | | | |
| Til disposition | | 27 979 064 | 29 112 093 |
| <i>Available for distribution</i> | | | |
| Forslag til resultatdisponering: | | | |
| <i>Proposed distribution of profit:</i> | | | |
| Overført overskud | | <u>27 979 064</u> | <u>29 112 093</u> |
| <i>Retained earnings</i> | | | |
| I alt | | 27 979 064 | 29 112 093 |
| <i>Total</i> | | | |

Balance 30. juni
Balance Sheet at 30 June

Aktiver
Assets

| | <u>Note</u> | <u>2015/16</u> (DKK) | <u>2014/15</u> (DKK) |
|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i> | | 8 228 937 | 0 |
| Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i> | | <u>701 061</u> | <u>10 137 194</u> |
| Tilgodehavender <i>Receivables</i> | | <u>8 929 998</u> | <u>10 137 194</u> |
| Likvide beholdninger <i>Cash</i> | | <u>27 743 200</u> | <u>28 211 163</u> |
| Omsætningsaktiver <i>Current assets</i> | | <u>36 673 198</u> | <u>38 348 357</u> |
| Aktiver i alt <i>Assets, total</i> | | <u>36 673 198</u> | <u>38 348 357</u> |

Balance 30. juni
Balance Sheet at 30 June

Passiver
Liabilities and equity

| | <u>Note</u> | <u>2015/16</u> <u>(DKK)</u> | <u>2014/15</u> <u>(DKK)</u> |
|--|-------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Selskabskapital <i>Share capital</i> | 4 | 135 000 | 135 000 |
| Overført overskud eller underskud <i>Retained earnings</i> | | <u>27 979 064</u> | <u>29 112 093</u> |
| Egenkapital <i>Equity</i> | 3 | <u>28 114 064</u> | <u>29 247 093</u> |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i> | | 197 | 471 264 |
| Anden gæld <i>Other payables</i> | | <u>8 558 937</u> | <u>8 630 000</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser <i>Short-term debt</i> | | <u>8 559 134</u> | <u>9 101 264</u> |
| Gældsforpligtelser i alt <i>Total debt</i> | | <u>8 559 134</u> | <u>9 101 264</u> |
| Passiver i alt <i>Total liabilities and equity</i> | | <u>36 673 198</u> | <u>38 348 357</u> |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Charges and securities</i> | 5 | | |

Noter til årsrapporten
Notes to the Annual Report

| | <u>2015/16</u> (DKK) | <u>2014/15</u> (DKK) |
|---|-------------------------|-------------------------|
| 1 | | |
| Finansielle indtægter <i>Financial income</i> | | |
| Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i> | <u>0</u> | <u>7 293 653</u> |
| | <u>0</u> | <u>7 293 653</u> |
| | | |
| 2 | | |
| Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i> | | |
| Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder <i>Interest expenses group enterprises</i> | 0 | 1 277 881 |
| Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i> | <u>99 312</u> | <u>11 215 561</u> |
| | <u>99 312</u> | <u>12 493 442</u> |
| | | |
| 3 | | |
| Egenkapital <i>Equity</i> | | |
| Selskabskapital pr. 1. juli / 1. juli <i>Share capital at 1 July</i> | <u>135 000</u> | <u>135 000</u> |
| Selskabskapital pr. 30. juni <i>Share capital at 30 June</i> | <u>135 000</u> | <u>135 000</u> |
| | | |
| Overført resultat pr. 1. juli / 1. juli <i>Retained earnings at 1 July</i> | 29 112 093 | 5 481 212 |
| Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i> | <u>-1 133 029</u> | <u>23 630 881</u> |
| Overført resultat pr. 30. juni <i>Retained earnings at 30 June</i> | <u>27 979 064</u> | <u>29 112 093</u> |
| | | |
| Egenkapital pr. 30. juni <i>Equity at 30 June</i> | <u>28 114 064</u> | <u>29 247 093</u> |

Noter til årsrapporten *Notes to the Annual Report*

4 Selskabskapital *Share capital*

Specifikation af tidligere års ændringer af selskabskapitalen:
Specification of changes in the share capital for the previous years:

| | |
|--|----------------|
| Selskabskapital pr. 2. juli 2007 <i>Share capital at 2 July 2007</i> | 125 000 |
| Kapitalforhøjelse pr. 6. juli 2007 <i>Capital increase at 6 July 2007</i> | 5 000 |
| Kapitalforhøjelse pr. 20. juli 2007 <i>Capital increase at 20 July 2007</i> | <u>5 000</u> |
| Selskabskapital pr. 30. juni <i>Share capital at 30 June</i> | <u>135 000</u> |

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser *Charges and securities*

Der er ikke nogen sikkerhedsstillelser.
There are no securities.