

**ÅRSRAPPORT**

**1. MAJ 2015 - 31. MARTS 2016**

**HJERTEVAGT EJENDOMME APS**

**Skodsborgvej 311**

**2850 Nærum**

**CVR-nr. 33 39 06 02**

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den / 2016

---

Dirigents navn tillige med blokbogstaver

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6-11
Resultatopgørelse 1. maj 2015 - 31. marts 2016	12
Balance pr. 31. marts 2016	13-14
Noter	15-18

**Selskab**

Hjertevagt Ejendomme ApS  
Skodsborgvej 311  
2850 Nærum

CVR-nummer 33 39 06 02

5. regnskabsår

Hjemsted: Nærum

**Direktion**

Knut W. Clem

Frederik W. Clem

**Revision**

**info**revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Mark Schneekloth Jensen , statsautoriseret revisor  
Mads Kjærsgaard, Partner

**Hovedaktiviteter**

Hjertevagt Ejendomme ApS' hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at eje og udleje ejendom.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret en indtjening på niveau med sidste år og har således indfriet de forventninger, der var stillet til året.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. marts 2016.

**Den forventede udvikling**

Der forventes et positivt resultat i næste regnskabsår.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2015 - 31. marts 2016 for Hjertevagt Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 31. marts 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nærum, den 31. august 2016

**I direktionen**

---

Knut W. Clem

---

Frederik W. Clem

## Til kapitalejerne i Hjertevagt Ejendomme ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Hjertevagt Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 31. marts 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. 31. marts 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 31. marts 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.

Søborg, den 31. august 2016

**info**revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Mark Schneekloth Jensen

statsautoriseret revisor

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne 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 regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.



## RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

### Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning", "ejendomsomkostninger" og "eksterne omkostninger".

### Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes faktureringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede omsætning.

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administrationsomkostninger.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder tab ved salg af anlægsaktiver samt tab ved drift af den midlertidig udlejningsejendom.

### Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter.

**Skat af årets resultat og selskabsskat**

Skat af årets resultat udgør 23,5% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Hjertevagt Holding ApS som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Selskabsskat samt sambeskatningsbidrag vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

**BALANCEN**

Balancen er opstillet i kontoform.

**AKTIVER****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivninger påbegyndes når aktiverne er klar til ibrugtagning. Aktiverne afskrives lineært over deres forventede brugstid:

Grunde og bygninger	40 år
---------------------	-------

Småanskaffelser under kr. 12.900 er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste/tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under andre driftsomkostninger.

**Værdiforringelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## PASSIVER

### Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationseværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til låneprovenuet på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved omregning til den effektive rente på optagelsestidspunktet.

### Gældsforpligtelser i øvrigt

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indtægter vedrørende de efterfølgende år.

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
BRUTTOFORTJENESTE	<u>681.262</u>	<u>766.165</u>
4 Af- og nedskr. af materielle anlægsaktiver	<u>-231.539</u>	<u>-231.539</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	449.723	534.626
1 Andre finansielle indtægter	36.184	34.769
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-214.388</u>	<u>-244.729</u>
RESULTAT FØR SKAT	271.519	324.666
3 Skat af årets resultat	<u>-59.734</u>	<u>-66.974</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>211.785</u></u>	<u><u>257.692</u></u>

**RESULTATDISPONERING**

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	-288.215	257.692
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>500.000</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>211.785</u></u>	<u><u>257.692</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/3 2016</u>	<u>31/4 2015</u>
4 Grunde og bygninger	<u>8.268.655</u>	<u>8.500.194</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>8.268.655</u>	<u>8.500.194</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>8.268.655</u>	<u>8.500.194</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	924.347	888.163
Periodeafgrænsningsposter	<u>24.662</u>	<u>20.611</u>
TILGODEHAVENDER	<u>949.009</u>	<u>908.774</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>1.222.551</u>	<u>841.196</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>2.171.560</u>	<u>1.749.970</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>10.440.215</u></u>	<u><u>10.250.164</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/3 2016</u>	<u>31/4 2015</u>
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	374.275	662.490
Forslag til udbytte for regnskabsåret	500.000	0
5 EGENKAPITAL	<u>954.275</u>	<u>742.490</u>
3 Hensættelse til udskudt skat	<u>152.690</u>	<u>138.668</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>152.690</u>	<u>138.668</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>3.881.947</u>	<u>4.133.664</u>
6 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>3.881.947</u>	<u>4.133.664</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	275.000	275.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.769.835	4.539.100
Depositum	225.000	225.000
3 Skyldigt sambeskatningsbidrag	105.218	119.991
Anden gæld	<u>56.250</u>	<u>56.251</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>5.451.303</u>	<u>5.235.342</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>9.333.250</u>	<u>9.369.006</u>
PASSIVER I ALT	<u>10.440.215</u>	<u>10.250.164</u>
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



<u>1 Andre finansielle indtægter</u>		<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>		
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>36.184</u>	<u>34.769</u>		
		<u>36.184</u>	<u>34.769</u>		
 <u>2 Øvrige finansielle omkostninger</u>		 <u>2015/16</u>	 <u>2014/15</u>		
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	170.250	174.581		
	Finansielle omkostninger i øvrigt	<u>44.138</u>	<u>70.148</u>		
	I ALT	<u>214.388</u>	<u>244.729</u>		
 <u>3 Selskabsskat og udskudt skat</u>					
		<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelse</u>	<u>2014/15</u>
	Skyldig pr. 1/5 2015	119.991	138.668		
	Refusion, sambeskatning	-60.485			
	Skat af årets resultat	<u>45.712</u>	<u>14.022</u>	<u>59.734</u>	<u>66.974</u>
	SKYLDIG PR. 31/3 2016	<u>105.218</u>	<u>152.690</u>		
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u>59.734</u>	<u>66.974</u>

4 Anlægs- og afskrivningsoversigt,  
materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	I ALT	31/4 2015
Kostpris pr. 1/5 2015	9.261.550	9.261.550	9.261.550
Tilgang i året	0	0	0
Afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
KOSTPRIS PR. 31/3 2016	<u>9.261.550</u>	<u>9.261.550</u>	<u>9.261.550</u>
Af- og nedskrivninger pr. 1/5 2015	761.356	761.356	529.817
Årets nedskrivninger	0	0	0
Årets afskrivninger	231.539	231.539	231.539
Af- og nedskrivn., afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
AF- OG NEDSKR. PR. 31/3 2016	<u>992.895</u>	<u>992.895</u>	<u>761.356</u>
REGN. VÆRDI PR. 31/3 2016	<u><u>8.268.655</u></u>	<u><u>8.268.655</u></u>	<u><u>8.500.194</u></u>
Salgspris, afgang	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi, afgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
FORTJENESTE/TAB VED SALG	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

5 Egenkapital	31/3 2016	31/4 2015
Virksomhedskapital pr. 31/3 2016	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
Overført resultat pr. 1/5 2015	662.490	404.798
Overført af årets resultat	<u>-288.215</u>	<u>257.692</u>
Overført resultat pr. 31/3 2016	<u>374.275</u>	<u>662.490</u>
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 1/5 2015	0	0
Udbetalt udbytte i regnskabsåret	0	0
Forslag til udbytte	<u>500.000</u>	<u>0</u>
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 31/3 2016	<u>500.000</u>	<u>0</u>
Egenkapital pr. 31/3 2016	<u><u>954.275</u></u>	<u><u>742.490</u></u>

Virksomhedskapitalen består af 80.000 stk. anparter á kr.1. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

#### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	31/3 2016	31/4 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>4.156.947</u>	<u>4.408.664</u>	<u>275.000</u>	<u>2.779.333</u>
I ALT	<u><u>4.156.947</u></u>	<u><u>4.408.664</u></u>	<u><u>275.000</u></u>	<u><u>2.779.333</u></u>

#### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskatter.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkreditpantebreve, nom. kr. 5.400.000, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 8.268.655 er deponeret som sikkerhed for engagement med realkreditinstitut

# 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.”

## Frederik Werring Clem

direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-349545857251

IP: 81.95.244.95

09-09-2016 kl. 08:47:28 UTC

NEM ID 

## Knut Werring Clem

direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-069097898053

IP: 188.183.113.77

11-09-2016 kl. 12:48:30 UTC

NEM ID 

## Mark Schneekloth Jensen

statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-047662421942

IP: 83.94.202.34

11-09-2016 kl. 18:40:35 UTC

NEM ID 

## Knut Werring Clem

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-069097898053

IP: 62.44.135.28

12-09-2016 kl. 05:55:52 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 1OKOQ-0KNS3-4C4XM-4006U-7XS17-2JTV

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>