

# **Hedeby Invest ApS**

**Dalen 9, 7183 Randbøl**

(CVR-nr. 35058620 )

## **Årsrapport for 2012**

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 31. maj 2013

---

Ejgil Hedeby Sørensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

**Hedeby Invest ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 for Hedeby Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012.

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

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende år ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randbøl, den 27. maj 2013

### **Direktion**

Ejgil Hedeby Sørensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Hedeby Invest ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Hedeby Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, 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. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden af tage forbehold herfor, henleder vi opmærksomheden på at der er betydelig usikkerhed om virksomhedens evne til at fortsætte driften.

Vi henviser til ledelsesberetningen og note 1, hvori ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed om indregning og måling af selskabets ejendomme samt virksomhedens evne til at fortsætte driften, fordi det er usikkert om der er tilstrækkelig likviditet til servicering af gældsforpligtelserne.

Hedeby Invest ApS

## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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.

Vejle, den 27. maj 2013

Revipartner, Vejle

godkendt revisionsaktieselskab

Erik Henningsen

Registreret revisor

**Hedeby Invest ApS**

**Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Hedeby Invest ApS Dalen 9 7183 Randbøl
<b>CVR-nr.</b>	35058620
<b>Stiftelsesdato</b>	26. januar 2009
<b>Regnskabsår</b>	1. januar 2012 - 31. december 2012
<b>Direktion</b>	Ejgil Hedeby Sørensen
<b>Revisor</b>	Revipartner, Vejle godkendt revisionsaktieselskab Damhaven 5C 7100 Vejle

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning og salg af ejendomme.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommene er værdiansat til kostpris. Der eksisterer p.t. intet normalt handelsmarked for ejendommene, hvorfor der er væsentlig usikkerhed omkring værdien.

### Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for utilfredsstillende. Selskabets likviditet har udviklet sig som forventet, når der henses til resultatet.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Virksomhedens forventede udvikling

Virksomhedens fortsatte drift betinges af, at virksomhedens pengeinstitut fortsat vil stille kreditfaciliteter til rådighed. Det er ledelsens vurdering at pengeinstituttet er indstillet herpå, hvorfor ledelsen aflægger regnskabet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Hedeby Invest ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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.

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter

Lejeindtægter indgår i omsætningen i henhold til indgåede lejekontrakter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende ejendommenes drift, administration m.v.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger.

### Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier 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.

Udskudte skatteaktiver indregnes ikke i balancen.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Hedeby Invest ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2012	2011
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>38.400</b>	<b>29.053</b>
Tab ved salg af ejendom		-375.584	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>-337.184</b>	<b>29.053</b>
Finansielle omkostninger		-138.951	-264.768
<b>Resultat før skat</b>		<b>-476.135</b>	<b>-235.715</b>
Skat af årets resultat	2	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-476.135</b>	<b>-235.715</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-476.135	-235.715
		<b>-476.135</b>	<b>-235.715</b>

Hedeby Invest ApS

Balance 31. december

	Note	2012	2011
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	<u>5.737.302</u>	<u>7.649.736</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>5.737.302</b></u>	<u><b>7.649.736</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>5.737.302</b></u>	<u><b>7.649.736</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>1.536.999</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>1.536.999</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><b>7.274.301</b></u>	<u><b>7.649.736</b></u>

Hedeby Invest ApS

Balance 31. december

	Note	2012	2011
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat	4	-1.113.428	-637.293
<b>Egenkapital</b>		<b>-988.428</b>	<b>-512.293</b>
Gæld til pengeinstitutter		7.420.000	7.420.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.420.000</b>	<b>7.420.000</b>
Gæld til pengeinstitutter		568.145	461.473
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.500	15.368
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		267.084	265.188
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>842.729</b>	<b>742.029</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.262.729</b>	<b>8.162.029</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.274.301</b>	<b>7.649.736</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## Noter

2012

2011

**1.**

Ejendommene er værdiansat til kostpris. Der eksisterer p.t. intet normalt handelsmarked for ejendommene, hvorfor der er væsentlig usikkerhed omkring værdien.

Fortsat drift betinges af, at virksomhedens pengeinstitut fortsat vil stille kreditfaciliteter til rådighed. Det er ledelsens vurdering at pengeinstituttet er indstillet herpå, hvorfor ledelsen aflægger regnskabet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

**2. Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat	0	0
Regulering af udskudt skat	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

**3. Grunde og bygninger**

Kostpris primo	7.649.736	7.649.736
Afgang i årets løb	-1.912.434	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>5.737.302</b></u>	<u><b>7.649.736</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>5.737.302</b></u>	<u><b>7.649.736</b></u>

**4. Overført resultat**

Saldo primo	-637.293	-401.578
Årets tilgang	-476.135	-235.715
<b>Saldo ultimo</b>	<u><b>-1.113.428</b></u>	<u><b>-637.293</b></u>

**5. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter t.kr. 7.420, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør t.kr. 5.737.

Indestående i pengeinstitut t.kr. 1.537 er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter på t.kr. 7.988.