

Heilbut Ejendomsformidling ApS

Niels Ebbesens Gade 12A, 3. tv.

8900 Randers C

CVR-nr. 31577616

Årsrapport for 2012

5. regnskabsår

J.nr.: 600615

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 03-06-2013

Bjørn Heilbut
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2012 - 31-12-2012 for Heilbut Ejendomsformidling 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2012 - 31-12-2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Spentrup, den 03-06-2013

Direktion

Bjørn Heilbut
Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Heilbut Ejendomsformidling ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Heilbut Ejendomsformidling ApS for regnskabsåret 01-01-2012 - 31-12-2012, 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. 31-12-2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2012 - 31-12-2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden af tage forbehold herfor og uden at det har påvirket vor konklusion, henleder vi opmærksomheden på, at selskabet har tabt mere end sin anpartskapital. Ledelsen har i strid med selskabsloven § 199 ikke foretaget handlinger med henblik på at retablere kapitalen. Udladelsen kan være ansvarspådragende for selskabets ledelse.

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.

Heilbut Ejendomsformidling ApS

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vor konklusion, henvises til oplysningerne i ledelsesberetningen, at selskabet har haft endnu et år med underskud. Selskabets drift er betinget af en forbedring af indtjeningen og en fastholdelse af kreditfaciliteterne.

Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen aflagt årsrapporten med fortsat drift for øje.

Vi er enige i ledelsens vurdering og i anvendte regnskabsprincipper.

Spentrup, den 03-06-2013

REVISORGÅRDEN, Mariager og Spentrup

Steen Dollerup
Registreret revisor, HDR
FSR* Danske Revisorer

Heilbut Ejendomsformidling ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger	Heilbut Ejendomsformidling ApS Niels Ebbesens Gade 12A, 3. tv. 8900 Randers C
Telefon	86413481
E-mail	bh@heilbut.dk
CVR-nr.	31577616
Stiftelsesdato	25-06-2008
Regnskabsår	01-01-2012 - 31-12-2012
Direktion	Bjørn Heilbut, Direktør
Revisor	REVISORGÅRDEN, Mariager og Spentrup Stationsvej 42A 8981 Spentrup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i ejendomsformidling og ejendomsudlejning.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2012 - 31-12-2012 udviser et resultat på kr. -352.888, hvilket ikke er tilfredsstillende.

Virksomhedens balance pr. 31-12-2012 udviser en balancesum på kr. 958.392, og en egenkapital på kr. -534.520.

Virksomhedens forventede udvikling

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter.

Nuværende kreditfaciliteter, herunder mellemregning med selskabsdeltager forudsættes videreført. Regnskabet er aflagt med fortsat drift for øje.

Anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Heilbut Ejendomsformidling 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

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

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter honorarer ved udøvelse af ejendomsformidling samt udlejning af ejendomme som indregnes, såfremt fakturering har fundet sted inden årets udgang med fradrag af omkostning, som hidrører fra den ordinære drift.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid
Goodwill	7 år
Driftsmidler	5-10 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

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.

Der er ikke indregnet et skatteaktiv vedrørende skattemæssige underskud, da udnyttelsen af underskuddende ikke forventes udnyttet indenfor 3 - 5 år.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter måles til kontantværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Heilbut Ejendomsformidling ApS

Resultatopgørelse

	Note	2012	2011
Bruttofortjeneste/-tab		-142.881	-235.063
Personaleomkostninger		0	-992
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-153.571	-153.571
Driftsresultat		-296.452	-389.626
Finansielle omkostninger	1	-56.436	-46.150
Resultat før skat		-352.888	-435.776
Årets resultat		-352.888	-435.776
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-352.888	-435.776
		-352.888	-435.776

Heilbut Ejendomsformidling ApS

Balance 31. december 2012

	Note	2012	2011
Aktiver			
Goodwill		227.145	340.716
Immaterielle anlægsaktiver		227.145	340.716
Grunde og bygninger		700.000	700.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		20.000	60.000
Materielle anlægsaktiver		720.000	760.000
Anlægsaktiver		947.145	1.100.716
Andre tilgodehavender		11.247	10.676
Tilgodehavender		11.247	10.676
Omsætningsaktiver		11.247	10.676
Aktiver		958.392	1.111.392

Heilbut Ejendomsformidling ApS

Balance 31. december 2012

	Note	2012	2011
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overkurs ved emission		1.468.924	1.468.924
Overført resultat	2	-2.128.444	-1.775.556
Egenkapital		-534.520	-181.632
Gæld til realkreditinstitutter		560.000	560.000
Langfristede gældsforpligtelser	3	560.000	560.000
Gæld til banker		21.174	1.827
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.132	8.652
Anden gæld		28.000	30.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		833.606	692.545
Kortfristede gældsforpligtelser		932.912	733.024
Gældsforpligtelser		1.492.912	1.293.024
Passiver		958.392	1.111.392
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

Noter

	2012	2011
1. Finansielle omkostninger		
Renter, pengeinstitut	1.105	633
Renter, kreditorer	6.378	316
Renter, mellemregning	28.942	25.882
Renter, prioriteter	20.011	18.404
Renter, ej fradragsberet.	0	915
	<u>56.436</u>	<u>46.150</u>

2. Overført resultat

Saldo primo	-1.775.556	-1.339.780
Årets tilgang	-352.888	-435.776
Saldo ultimo	<u>-2.128.444</u>	<u>-1.775.556</u>

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Gæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	560.000	0	560.000
	<u>560.000</u>	<u>0</u>	<u>560.000</u>

4. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Bogført værdi på pantsatte aktiver: 700.000

Hæftelser:

Realkredit Danmark 560.000