

## Heilbut Ejendomsformidling ApS

Niels Ebbesens Gade 12A, 3 tv., 8900 Randers

CVR-nr. 31 57 76 16

### Årsrapport for 2013

6. regnskabsår

**Til Erhvervsstyrelsen**

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25/6 2014

\_\_\_\_\_  
Bjørn Heilbut  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter til årsrapporten	9
Regnskabspraksis	10

## Ledelsepåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Heilbut Ejendomsformidling ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 23. juni 2014

**Direktion**

  
Bjørn Heilbut

**Fravalg af revision**

Generalforsamlingen har besluttet, at årsrapporten for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Randers, den 25/6 2014

**Dirigent**

  
Bjørn Heilbut

# Den uafhængige revisors erklæringer

*Til kapitalejerne i Heilbut Ejendomsformidling ApS*

## **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Heilbut Ejendomsformidling ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og regnskabspraksis. 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 afkræftende konklusion.

## **Forbehold**

### *Grundlag for afkræftende konklusion*

Selskabet har forfalden gæld, der ikke kan dækkes af selskabets kapitalberedskab. Der er således væsentlig usikkerhed om selskabets mulighed for at fortætte driften. Ledelsen har ikke kunnet sandsynliggøre, at den nødvendige kapital kan fremskaffes, hvorfor selskabet kan være ude af stand til at indfri sine forpligtelser som led i den normale drift. Årsregnskabet indeholder ikke oplysninger om dette forhold.

## **Afkræftende konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at generalforsamlingen ikke bør godkende årsrapporten.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen til årsregnskabet uden at foretage yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Efter vor vurdering er informationerne i ledelsesberetningen i overensstemmelse med årsregnskabet.

Randers, den 23. juni 2014

**National Revision**  
Registrerede Revisorer a/s



Heine Johansen  
Registreret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Heilbut Ejendomsformidling ApS  
Niels Ebbesens Gade 12A, 3 tv.  
8900 Randers

Telefon: 86 41 34 81  
E-mail: bh@heilbut.dk

CVR-nr.: 31 57 76 16  
Stiftet: 25. juni 2008  
Hjemstedskommune: Randers  
Regnskabsår: 1. januar til 31. december

### Direktion

Bjørn Heilbut

### Revision

National Revision  
Registrerede Revisorer a/s  
Haraldsvej 60  
8960 Randers

## **Beretning**

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består i lighed med tidligere år i ejendomsformidling og ejendomsudlejning.

### **Usikkerhed om going concern**

Som følge af manglende kapitalberedskab i selskabet, er der stor usikkerhed om den fortsatte drift i selskabet.

### **Udviklingen i regnskabsåret**

Regnskabsåret blev ikke tilfredsstillende.

### **Den forventede udvikling til regnskabet 2014**

Selskabet er afhængig af, at de nuværende kreditfaciliteter opretholdes, samt at der bliver tilført yderligere likviditet til selskabet.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2013 DKK	2012 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>198.189</b>	<b>-142.881</b>
Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver		-387.145	-153.571
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>-188.956</b>	<b>-296.452</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-1	0
Andre finansielle omkostninger		-79.550	-56.436
<b>Resultat før skat</b>		<b>-268.507</b>	<b>-352.888</b>
Skat af årets resultat	1	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-268.507</b>	<b>-352.888</b>
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		-268.507	-352.888
		<b>-268.507</b>	<b>-352.888</b>

## Balance pr. 31. december

### Aktiver

	2013	2012
Note	DKK	DKK
Goodwill	0	227.145
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	<b>0</b>	<b>227.145</b>
Grunde og bygninger	560.000	700.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	20.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>560.000</b>	<b>720.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>560.000</b>	<b>947.145</b>
Andre tilgodehavender	0	11.247
<b>Tilgodehavender</b>	<b>0</b>	<b>11.247</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>0</b>	<b>11.247</b>
<b>Aktiver</b>	<b>560.000</b>	<b>958.392</b>

## Balance pr. 31. december

### Passiver

	2013	2012
Note	DKK	DKK
Anpartskapital	125.000	125.000
Overkurs ved emission	0	1.468.924
Overført resultat	-928.027	-2.128.444
<b>Egenkapital</b>	<b>-803.027</b>	<b>-534.520</b>
Gæld til realkreditinstitutter	560.000	560.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>560.000</b>	<b>560.000</b>
Kreditinstitutter	102.432	21.174
Leverandører af varer og tjenesteydelser	101.599	50.132
Anden gæld	523.996	861.606
Periodeafgrænsningsposter	75.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>803.027</b>	<b>932.912</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>1.363.027</b>	<b>1.492.912</b>
<b>Passiver</b>	<b>560.000</b>	<b>958.392</b>
Eventualforpligtelser	5	

## Noter til årsrapporten

	2013	2012
	DKK	DKK
<b>0 Andre forhold</b>		
Selskabets nuværende kreditfaciliteter, samt tilførsel af yderligere likviditet, er nødvendige for at selskabet løbende kan betale sine forpligtelser. Selskabet har forfalden gæld, men har ikke tilsagn om den fornødne likviditet til selskabets fortsatte drift i 2014, men ledelsen forventer at kunne finde en aftale omkring dette i løbet af 2014.		
På baggrund af ovennævnte er årsrapporten aflagt med fortsat drift for øje.		

### 1 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

### 2 Finansielle anlægsaktiver

Virksomhed	Hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel	Egenkapital- andel
SP II ApS	Randers	-73.626.859	-16.423	100%	-73.626.859
Offspin ApS	Randers	-78.718.001	476.668	100%	-78.718.001

### 3 Egenkapital

	Anpartskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	125.000	1.468.924	-2.128.444	-534.520
Overførsel	0	-1.468.924	1.468.924	0
Årets resultat	0	0	-268.507	-268.507
Egenkapital pr. 31. december	<u>125.000</u>	<u>0</u>	<u>-928.027</u>	<u>-803.027</u>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 560.000 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatning med tilknyttede virksomheder og hæfter derfor forholdsmæssigt for skat, der er pålignet i sambeskatningsperioden, for alle tilknyttede virksomheder. (Virkning for indkomstår der begynder 1. juli 2012 eller senere.)

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for Heilbut Ejendomsformidling ApS for 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

I henhold til årsregnskabslovens § 110 stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 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.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, når salget er gennemført. Dette anses at være tilfældet når:

- levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb
- der foreligger en forpligtende salgsaftale
- salgsprisen er fastlagt, og
- indbetalingen er modtaget eller med rimelig sikkerhed kan forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler, autodrift, administration mv.

### Resultatet af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultatet for året med fradrag af afskrivninger af goodwill under posterne "Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder" og "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

### Finansielle poster

Finansielle omkostninger omfatter renter.

### 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 egenkapitaltransaktioner.

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

Selskabet er sambeskattet med de koncernforbundne virksomheder.

Moderselskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede skat af sambeskatningsindkomsten betales af moderselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i forhold til selskabernes skattepligtige indkomster.

### Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill afskrives lineært over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder.

Afskrivningsperioden for immaterielle anlægsaktiver er, ud fra en konkret vurdering af aktivets økonomiske værdi/levetid og med hjemmel i årsregnskabsloven § 53, stk. 2, ansat til 7 år.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid. Brugstid og restværdi udgør:

	Brugstid	Restværdi
Goodwill	7 år	0%

## Regnskabspraksis

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid. Brugstid og restværdi udgør:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	100%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 - 10 år	0%

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktiver opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten Kapitalandele i tilknyttede virksomheder den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i de tilknyttede og associerede virksomheder.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

## Regnskabspraksis

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af forudfaktureringer vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

