

HELI EJENDOMME ApS

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

29/05/2013

Henrik Mølbach Thomsen

Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	HELI EJENDOMME ApS	
	Navervej 4	
	8600 Silkeborg	
Bankforbindelse	CVR-nr:	10086418
	Regnskabsår:	01/01/2012 - 31/12/2012
Revisor	SYDBANK	
	Søndergade 25	
	8600 Silkeborg	
	KJELD LINNEBJERG REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB	
	Strandvejen 7	
	8600 Silkeborg	
	CVR-nr:	15587008

Ledespåtegning

Ledelsen aflægger hermed årsrapport for 2012 for HELI Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 10/05/2013

Direktion

Henrik Mølbach Thomsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Heli Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Heli Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 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.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Sejs, 10/05/2013

Kjeld Linnebjerg
Registreret revisor
KJELD LINNEBJERG REGISTRERET
REVISIONSANPARTSSELSKAB

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere at eje og udleje fast ejendom samt at drive leasingvirksomhed. Selskabet driver herudover virksomhed med forhandling af lystfartøjer og biler. Den sidstnævnte aktivitet vil dog ophøre, når selskabets nuværende beholdning af lystfartøjer er solgt.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet i regnskabsåret 2012 har – primært på grund af en negativ udvikling i dagsværdien for selskabets ejendom – været væsentligt mindre end forventet. Årets resultat anses derfor ikke for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling på statustidspunktet.

Den forventede udvikling

Det er besluttet, at der på koncernniveau skal foretages en omstrukturering, der indebærer, at selskabet fusioneres med søsterselskabet Thomsen Biler A/S med Thomsen Biler A/S som det fortsættende selskab. Det forventes, at omstruktureringen vil medføre omkostningsbesparelser og administrative lettelser for såvel det fortsættende selskab som for koncernen som helhed, hvilket vil være en medvirkende faktor til, at der fremadrettet igen kan realiseres positive resultater i det fortsættende selskab og koncernen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 eksisterede på balancedagen.

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 finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære 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 finansiell post.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt der er indgået skriftlig aftale om salg af et lystfartøj eller en bil, eller når levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, regulering af gæld til realkreditinstitut til dagsværdi samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt 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.

Moderselskabet og de danske koncernselskaber er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter m.m. til de danske skattemyndigheder.

Balance

Grunde og bygninger

Grunde og bygninger måles til dagsværdi baseret på ekstern vurdering. Årets regulering indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på grunde og bygninger.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Erhvervede aktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og skrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som aktivets kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid, fordeles lineært over aktivets forventede brugstid, som er 4 år. Aktivets forventede restværdi efter afsluttet brugstid er 35 pct. af kostprisen.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for udgiftsførsel af småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af andre anlæg, driftsmateriel og inventar indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Varebeholdninger

Beholdning af handelsvarer (lystfartøjer og biler erhvervet med henblik på videresalg) er optaget ud fra en specifik identifikation af kostprisen eller nettorealisationsværdien for det enkelte lystfartøj eller den enkelte bil. Beholdninger af udstyr og reservedele til lystfartøjer måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere end kostprisen.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af omkostninger, der afholdes for at effektuere salget.

Nettorealisationsværdien opgøres under hensyntagen til omstændighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte aktiver.

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Den udskudte 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. For indeværende år anvendes en skattesats på 25 pct.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut måles til dagsværdi (kursværdien på balancedagen). Årets regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsens finansielle poster.

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

Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		-18.561	253.534
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	19.268	-22.245
Resultat af ordinær primær drift		707	231.289
Andre finansielle indtægter	3	481.952	451.666
Øvrige finansielle omkostninger	4	-927.686	-725.329
Ordinært resultat før skat		-445.027	-42.374
Skat af årets resultat		113.917	-113.990
Årets resultat		-331.110	-156.364
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-331.110	-156.364
I alt		-331.110	-156.364

Balance 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Grunde og bygninger		15.800.000	17.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	62.875
Materielle anlægsaktiver i alt		15.800.000	17.062.875
Anlægsaktiver i alt		15.800.000	17.062.875
Fremstillede varer og handelsvarer		70.000	237.500
Varebeholdninger i alt		70.000	237.500
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.991.688	6.500.695
Andre tilgodehavender		0	27.658
Tilgodehavender i alt		7.991.688	6.528.353
Likvide beholdninger		2	2
Omsætningsaktiver i alt		8.061.690	6.765.855
AKTIVER I ALT		23.861.690	23.828.730

Balance 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)		125.000	125.000
Overført resultat		5.665.258	6.359.865
Egenkapital i alt	5	5.790.258	6.484.865
Hensættelse til udskudt skat		2.776.656	3.062.102
Hensatte forpligtelser i alt		2.776.656	3.062.102
Gæld til realkreditinstitutter		10.603.098	10.421.720
Gæld til banker		2.479.029	1.994.366
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	13.082.127	12.415.636
Gæld til banker		834.914	658.193
Modtagne forudbetalinger fra kunder		693.240	680.320
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.150	30.611
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		516.644	497.003
Skyldig selskabsskat		63.865	0
Anden gæld		84.836	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.212.649	1.866.127
Gældsforpligtelser i alt		15.294.776	14.281.763
PASSIVER I ALT		23.861.690	23.828.730

Noter

1. Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere er 0, og der har ikke været udbetalt lønninger, pensioner eller andre omkostninger til social sikring.

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2012 kr.	2011 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	22.245
Fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver	-19.268	0
	-19.268	22.245

3. Andre finansielle indtægter

	2012 kr.	2011 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	481.304	451.666
Andre finansielle indtægter	648	0
	481.952	451.666

4. Øvrige finansielle omkostninger

	2012 kr.	2011 kr.
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	33.791	19.411
Andre finansielle omkostninger	893.895	705.918
	927.686	725.329

5. Egenkapital i alt

	Anpartskapital	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.
Saldo 31. december 2011	125.000	6.359.865	6.484.865
Årets resultat	0	-331.110	-331.110
Regulering af markedsværdi renteswap	0	-363.497	-363.497
Egenkapital ultimo	125.000	5.665.258	5.790.258

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt	Afdrag næste	Langfristet	Restgæld
	ultimo	år	andel	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitut	10.603.908	0	10.603.908	10.603.908
Gæld til banker	2.479.029	0	2.479.029	2.479.029
	13.082.127	0	13.082.127	13.082.127

7. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af den generelle pris- og salgsmæssige udvikling på markedet er der i sagens natur en væsentlig usikkerhed vedrørende vurderingen af dagsværdien af selskabets udlejningsejendom. Ledelsen vurderer, at værdien af selskabets ejendom i årsregnskabet giver et retvisende billede heraf og har som dokumentation indhentet vurdering fra ejendomsmægler, herunder oplysninger om afkastkravet i lokalområdet.

8. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 10.603 t.kr. er givet pant i ejendommen Navervej 4-6, Silkeborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 15,8 mio. kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på 1.200 t.kr., der giver pant i ovenstående ejendom. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til Sydbank A/S.

Selskabet har stillet virksomhedspant på nominelt 1 mio. kr. til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på 835 t.kr. Virksomhedspantet omfatter på balancedagen følgende aktiver til regnskabsmæssig værdi:

Varebeholdninger: 70 t.kr.

Virksomhedspantet omfatter endvidere følgende aktiver, hvis regnskabsmæssige værdier på balancedagen udgør 0 kr.:

Driftsinventar og driftsmateriel (tinglysningslovens § 47, stk. 3, nr. 4).

Goodwill m.m. (tinglysningslovens § 47 c, stk. 3, nr. 7).

Drivmidler og andre hjælpemidler (tinglysningslovens § 47 c, stk. 3 nr.5).

Tilgodehavender fra salg (tinglysningslovens § 47 c, stk. 3, nr. 1).

Bogført værdi af pantsatte aktiver er udelukkende oplyst ud fra den i årsregnskabet anvendte fordeling. Herudover skal tillægges eventuelt bogført værdi af driftsmateriel mv., som vil være omfattet af pantet i henhold til tinglysningslovens § 37.

9. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet kaution for moderselskabet HELI Holding ApS samt for søsterselskaberne Globus Biler A/S og Thomsen Biler A/S. Kautitionerne er selvskyldnerkautioner for moderselskabets og søsterselskabernes gældsforpligtelser til Sydbank A/S.