

Heitmann Madsen Handel & Invest ApS

Hærvejen 8
6230 Rødekro

CVR-nr. 26 50 84 44

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11. maj 2017.

Dirigent

Frank Heitmann Madsen

Indholdsfortegnelse	Side
Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse for 2016	12
Balance pr. 31.12.2016	13
Egenkapitalopgørelse for 2016	15
Noter	16

Virksomhedsoplysninger

Selskab

Heitmann Madsen Handel & Invest ApS (tidligere nævnt: FM Ejendomsinvest ApS)
Hærvejen 8
6230 Rødekro

CVR-nr.: 26 50 84 44

Hjemsted: Aabenraa

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Frank Heitmann Madsen, administrerende direktør

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower
Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Koncernforhold

Dansk forsikringsagentur ApS (100%)

ETU Forsikring A/S (28,25%)

Cpr. Lås IVS (6%)

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Heitmann Madsen Handel & Invest 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødekro, den 11. maj 2017.

Direktion

Frank Heitmann Madsen
administrerende direktør

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Heitmann Madsen Handel & Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Heitmann Madsen Handel & Invest ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at selskabets egen likviditet er stram i forhold til servicering af selskabets gældsforpligtelser. Ledelsen forventer, at den nødvendige finansiering løbende kan tilføres igennem indtjeningen i selskabets datterselskaber. Selskabets fortsatte drift er betinget af denne løbende finansiering. Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at finansieringen opnås og har derfor aflagt årsregnskabet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift. Dette forhold har ikke medført modifikation til vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 11. maj 2017.

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56



Flemming Ravnsbæk
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er investering i kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et overskud på 5.973 t.kr., mod et overskud på 2.358 t.kr. sidste år. Resultatet anses af ledelsen som tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Going concern

Selskabets egen likviditet er stram i forhold til servicering af selskabets gældsforpligtelser. Det forventes derfor, at den nødvendige finansiering løbende kan tilføres igennem indtjeningen i selskabets investeringer i kapitalandele.

Selskabets fortsatte drift er betinget af den løbende finansiering. Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at finansieringen opnås og har derfor aflagt årsregnskabet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabets sammenligningstal er som følge af ændret regnskabspraksis i associerede virksomhed, ændret siden aflæggelse af årsrapporten for 2015. Desuden har selskabet valgt at indregne kapitalandele i tilknyttede virksomheder efter indre værdis metode.

Ved ændringen er alle berørte poster, herunder sammenligningstal og noteoplysninger tilrettet således at årsrapporten er udarbejdet som om, den nye metode hele tiden havde været anvendt.

Den beløbsmæssige effekt af ændringen i regnskabspraksis i associeret virksomhed for poster i balance og resultatopgørelse for sidste regnskabsår kan for selskabet vises således:

	01.01.2015 - 31.12.2015		
	Hidtidig regnskabspraksis t.kr.	Regulering som følge af praksisændring t.kr.	Ændret regnskabspraksis t.kr.
Resultatopgørelse			
Indtægter fra associerede virksomheder	1.700.963	579.013	2.279.976
Årets resultat	1.779.239	579.013	2.358.252
Balance			
Kapitalandele i associerede virksomheder	10.280.324	1.765.899	12.046.223
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1	-1	0
Finansielle investeringsaktiver i alt	10.280.325	1.765.898	12.046.223
AKTIVER I ALT	10.606.769	1.765.898	12.372.667
Overført resultat	-16.302.006	1.765.898	-14.536.108
Egenkapital i alt	-16.177.006	1.765.898	-14.411.108
PASSIVER I ALT	10.606.769	1.765.898	12.372.667

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning bestående af lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen på retserhvervelsestidspunktet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle poster

Andre finansielle poster består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer at kapitalandele måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedens opgjorte regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet koncerngoodwill.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter kapitalandele der måles til dagsværdi på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Bruttotab		-10.620	-11.059
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede & associerede virksomheder		1.455.613	2.279.976
Finansielle indtægter	2	5.033.927	22.725
Finansielle omkostninger	3	-873.649	-952.195
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		5.605.271	1.339.447
Skat af ordinært resultat	4	193.437	1.018.805
Årets resultat		5.798.708	2.358.252
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		4.811.682	2.358.252
Reserve for opskrivning		987.026	0
		5.798.708	2.358.252

Balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		812.849	0
Kapitalandele i associerede virksomheder		12.688.987	12.046.223
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	0
Finansielle anlægsaktiver	5	13.501.836	12.046.223
Anlægsaktiver		13.501.836	12.046.223
Tilgodehavende skat		193.437	221.024
Tilgodehavender		193.437	221.024
Likvide beholdninger		0	105.420
Omsætningsaktiver		193.437	326.444
Aktiver		13.695.273	12.372.667
Underskud til fremførsel	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Balance pr. 31.12.2016

	2016	2015
Note	kr.	kr.
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for opskrivning	987.026	0
Overført overskud eller underskud	-9.724.426	-14.536.108
Egenkapital	-8.612.400	-14.411.108
Bankgæld	17.650.378	17.650.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.073.508	2.433.566
Gæld til associerede virksomheder	1.521.921	1.491.728
Anden gæld	34.375	5.180.918
Periodeafgrænsningsposter	27.491	27.563
Kortfristede gældsforpligtelser	22.307.673	26.783.775
Gældsforpligtelser	22.307.673	26.783.775
Passiver	13.695.273	12.372.667

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført Overskud eller underskud kr.	Reserve for opskrivning af kapital- andele	I alt kr.
Egenkapital 31.12.2015	125.000	-16.302.006	0	-16.177.006
Ændring i anvendt regnskabspraksis		1.765.898		1.765.898
Egenkapital 01.01.2016	125.000	-14.536.108	0	-14.411.108
Årets resultat	0	4.811.682	987.026	5.798.708
Egenkapital ultimo	125.000	-9.724.426	987.026	-8.612.400

Noter

1. Going concern

Selskabets egen likviditet er stram i forhold til servicering af selskabets gældsforpligtelser. Det forventes derfor, at den nødvendige finansiering løbende kan tilføres igennem indtjeningen i selskabets datterselskaber. Selskabets fortsatte drift er betinget af den løbende finansiering. Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at finansieringen opnås og har derfor aflagt årsregnskabet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

	2016	2015
	kr.	kr.
2. Finansielle indtægter		
Renteindtægter	9	39
Gældseftergivelse	5.033.918	0
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	0	1.256
Nedskrivning af gæld	0	21.430
	5.033.927	22.725
3. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger	838.456	878.325
Finansielle omkostninger til associerede virksomheder	30.193	73.870
Øvrige finansielle omkostninger	5.000	0
	873.649	952.195
4. Skat af ordinært resultat		
Ændring i skat vedr. tidligere år	0	797.781
Årets aktuelle skat	193.437	221.024
	193.437	1.018.805
5. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	1	21.705.556
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	1	21.705.556
Nedskrivninger primo	-1	-9.659.333
Andel af årets resultat	812.849	642.764
Nedskrivninger ultimo	812.848	-9.016.569
Regnskabsmæssig værdi ultimo	812.849	12.688.987

	<u>Hjemsted</u>	<u>Retsform</u>	<u>Ejerandel %</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Dattervirksomheder:					
Dansk Forsikringsagentur ApS	Røde kro	ApS	100	812.849	1.067.092
Associerede virksomheder:					
ETU Forsikring A/S	Røde kro	A/S	28,25	44.916.770	2.275.271
Andre værdipapirer og kapitalandele:					
Cpr. Lås IVS	Hellerup	IVS	6	-26.690	-22.640

Noter

6. Udskudt skat

Fremførebare underskud på 513 t.kr. er ikke aktiveret, idet der er usikkerhed omkring udnyttelsen heraf.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets bankgæld på 17.650 t.kr. er sikret ved pant i kapitalandele i tilknyttede- og associerede virksomheder. Den regnskabsmæssige værdi af aktiver der er stillet som sikkerhed udgør 13.502 t.kr.