

# Hyskenstræde 10 A/S

CVR-nr. 66 88 28 10

## Årsrapport for 2013

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 20.05.14

Poul Fabricius-Bjerre  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Hyskenstræde 10 A/S  
c/o Meteorion A/S  
Nyhavn 16  
1051 København K  
Hjemsted: København K  
CVR-nr.: 66 88 28 10

---

**Bestyrelse**

---

Poul Fabricius-Bjerre  
Henrik Fabricius-Bjerre  
Bent Fabricius-Bjerre

---

**Direktion**

---

Henrik Fabricius-Bjerre

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 for Hyskenstræde 10 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 15. maj 2014

**Direktionen**

Henrik Fabricius-Bjerre

**Bestyrelsen**

Poul Fabricius-Bjerre

Henrik Fabricius-Bjerre

Bent Fabricius-Bjerre

## Til kapitalejeren i Hyskenstræde 10 A/S

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Hyskenstræde 10 A/S for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 selskabets 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 selskabets 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. 31.12.13 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **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.

Næstved, den 15. maj 2014

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jørgen Stegmann

Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er ejendomsudlejning og investering.

### **Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.13 - 31.12.13 udviser et resultat på DKK 1.718.301 mod t.DKK 36 for tiden 01.01.12 - 31.12.12. Balancen viser en egenkapital på DKK 5.484.099.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note		2013 DKK	2012 t.DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>563.170</b>	<b>369</b>
	Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi	1.900.000	100
	Regulering af gæld til dagsværdi	0	-20
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>2.463.170</b>	<b>449</b>
	Andre finansielle indtægter	3	0
1	Andre finansielle omkostninger	-450.540	-401
	<b>Resultat før skat</b>	<b>2.012.633</b>	<b>48</b>
2	Skat af årets resultat	-294.332	-12
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.718.301</b>	<b>36</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	1.718.301	36
	<b>I alt</b>	<b>1.718.301</b>	<b>36</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.13	31.12.12
		DKK	t.DKK
Note			
	Investeringsejendomme	20.000.000	18.100
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>20.000.000</b>	<b>18.100</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>20.000.000</b>	<b>18.100</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.367	0
	Tilgodehavende selskabsskat	18.381	98
	Andre tilgodehavender	2.803	29
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>22.551</b>	<b>127</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>55</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>22.606</b>	<b>127</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>20.022.606</b>	<b>18.227</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.13	31.12.12
Note		DKK	t.DKK
	Selskabskapital	500.000	500
	Overført resultat	4.984.099	2.921
<b>4</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.484.099</b>	<b>3.421</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.529.558	1.102
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.529.558</b>	<b>1.102</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	9.480.000	9.480
<b>5</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.480.000</b>	<b>9.480</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.900	17
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.061.577	2.316
	Anden gæld	442.295	424
	Periodeafgrænsningsposter	1.007.177	1.467
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.528.949</b>	<b>4.224</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.008.949</b>	<b>13.704</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>20.022.606</b>	<b>18.227</b>

6 Eventualforpligtelser

7 Sikkerhedsstillelser

8 Nærtstående parter

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

## AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender under aktiver henholdsvis i anden gæld under forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til administration.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt 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.

### **Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

	2013	2012
	DKK	t.DKK

### 1. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	26.606	36
Øvrige finansielle omkostninger	423.934	365
I alt	450.540	401

### 2. Skatter

Årets aktuelle skat	-18.381	-98
Årets udskudte skat	521.289	110
Regulering af udskudt skat, ændring af skatteprocent	-208.576	0
I alt	294.332	12

### 3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.12	11.857.712
Kostpris pr. 31.12.13	11.857.712
Opskrivninger pr. 31.12.12	6.242.288
Opskrivninger i året	1.900.000
Opskrivninger pr. 31.12.13	8.142.288
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.13	20.000.000

**4. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.12 - 31.12.12</i>		
Saldo pr. 01.01.12	500.000	3.247.210
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-362.164
Forslag til resultatdisponering	0	35.842
Saldo pr. 31.12.12	500.000	2.920.888

*Egenkapitalopgørelse 01.01.13 - 31.12.13*

Saldo pr. 01.01.13	500.000	2.920.888
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	344.910
Forslag til resultatdisponering	0	1.718.301
Saldo pr. 31.12.13	500.000	4.984.099

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Aktieklasser	500	1.000

**5. Gældsforpligtelser**

	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 31.12.13 DKK	Gæld i alt 31.12.12 t.DKK
Gæld til realkreditinstitutter	9.480.000	9.480.000	9.480
I alt	9.480.000	9.480.000	9.480

**6. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

**7. Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 9.480 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 20.000.

**8. Nærtstående parter**

Ejerforhold:

Følgende kapitalejere er optaget i selskabets ejerbog med en ejerandel på mindst 5% af selskabskapitalen:

Metorion A/S, Nyhavn 16, 1051 København K.