

Høyer & Schmidt Hamburg ApS

CVR-nummer 29698090

Årsrapport 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 21. juni 2013



Stefan Schmidt
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Høyer & Schmidt Hamburg ApS
Ediths Alle 20
5250 Odense SV

Hjemstedskommune: Odense
CVR-nummer: 29698090
Regnskabsperiode: 1. januar 2012 - 31. december 2012

Direktion

Stefan Schmidt

Revisor

Dansk Revision Hunderup
godkendt revisionsaktieselskab
Hjallesevej 126
5230 Odense M

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2012 - 31. december 2012 for Høyer & Schmidt Hamburg 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret

Odense SV, 18. juni 2013

Direktionen:


Stefan Schmidt

1. januar 2012 - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Høyer & Schmidt Hamburg ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Høyer & Schmidt Hamburg ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 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, at 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 vurderingen 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen, men ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæringer

Odense M, 18. juni 2013

Dansk Revision Hunderup
godkendt revisionsaktieselskab


Søren Bech Sørensen
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er ifølge vedtægterne at drive investeringsvirksomhed og hertil knyttet virksomhed.

Usikkerheder

Selskabets ledelse har valgt at måle investerings-ejendomme til dagsværdi, da dette giver et mere retvisende billede af selskabets økonomiske stilling. Værdiansættelsen tager udgangspunkt i ejendommenes forventede drift for det kommende år, hvorfor usikkerheden ved ejendommenes værdi er forøget.

Der henvises til note 4 for yderligere omtale af usikkerheden ved indregning og måling af ejendommene.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

Selskabet har tabt selskabskapitalen. Selskabets eneste væsentlige gældsforpligtelse er til moderselskabet, som fortsat vil støtte selskabet.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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 omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til den gennemsnitlige månedlige kurs for transaktionsdagen. Tilgodehavender, gæld og andre

poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets

Anvendt regnskabspraksis

resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdi fastlægges ved periodiske vurderinger, og værdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Selskabets ejendomme værdiansættes individuelt til forsigtig anslået dagsværdi. Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i den forventede leje i det kommende regnskabsår fratrukket forventede drifts- og vedligeholdelsesomkostninger. Det forventede overskud af ejendommene kapitaliseres med det til ejendommene fastsatte afkast.

Det gennemsnitlige afkast udgør ved værdiansættelsen ca. 4,2 %.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til nominal værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

		2012	2011
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	289.089	246
1	Finansielle omkostninger	-399.806	-394
	Resultat før skat	-110.717	-148
2	Skat af årets resultat	27.679	37
	Årets resultat	-83.038	-111
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat primo	-110.300	1
	Årets resultat	-83.038	-111
	Til disposition i alt	-193.337	-110
	Overført resultat ultimo	-193.337	-110
	Resultatdisponering i alt	-193.337	-110

Note	Balance	2012 DKK	2011 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Investeringsejendomme	8.066.279	8.066
	Materielle anlægsaktiver	8.066.279	8.066
	Anlægsaktiver i alt	8.066.279	8.066
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.595	1
	Udskudte skatteaktiver	50.870	28
	Andre tilgodehavender	4.764	0
	Tilgodehavender	61.229	29
	Likvide beholdninger	20.961	19
	Omsætningsaktiver i alt	82.190	49
	Aktiver i alt	8.148.470	8.115

		2012	2011
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	-193.337	-110
3	Egenkapital i alt	-68.337	15
	Gæld til tilknyttede virksomheder	8.201.807	8.085
	Anden gæld	15.000	15
	Kortfristede gældsforpligtelser	8.216.807	8.100
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	8.216.807	8.100
	Passiver i alt	8.148.470	8.115
4	Usikkerhed ved indregning og måling		
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2012	2011	
	DKK	1.000 DKK	
1			
Finansielle omkostninger			
Renter tilknyttede virksomheder	399.740	394	
Andre finansielle omkostninger	66	1	
Finansielle omkostninger i alt	399.806	394	
2			
Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	-4.764	0	
Regulering af udskudt skat	-22.915	-37	
Skat af årets resultat i alt	-27.679	-37	
3			
Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	125	-110	15
Årets resultat	0	-83	-83
Egenkapital ultimo	125	-193	-68

	2012	2011
Noter	DKK	1.000 DKK

5 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ledelse har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi, da det giver et mere retvisende billede af selskabets økonomiske stilling og resultat.

Grundlaget for ejendommenes dagsværdi er den anslåede markedsværdi af selskabets investeringsejendomme på statusdagen. Markedsværdien estimeres på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Værdiansættelsesmodellen tager udgangspunkt i ejendommens forventede drift for det kommende år. Investeringsejendommene måles individuelt ved kapitalisering af den enkelte ejendoms forventede driftsresultat med et for ejendommen individuelt fastsat afkast. Selskabet anvender det gennemsnitlige afkast pr. 31. december 2012, som udgør ca. 4,2 %.

Ejendommenes måling er forbundet med forventninger, hvorfor usikkerhederne ved ejendommenes værdi er forøget. Det væsentligste skøn omfatter afkastet. Ændringer heri illustreres i nedenstående diagram, til sandsynliggørelse af påvirkning af ejendommenes værdi ved ændrede skøn omkring afkastet (beløb i 1.000 DKK):

Afkastkrav	Forventet resultat	Teoretisk handelsværdi	Bogført handelsværdi	Forskelsværdi	Skat af forskelsværdi	Forskel efter skat	Bogført egenkapital 31/12-12	Korrigeret egenkapital 31/12-12
3,00%	337	11.233	8.066	3.167	792	2.376	-68	2.308
3,25%	337	10.369	8.066	2.303	576	1.727	-68	1.659
3,50%	337	9.629	8.066	1.563	391	1.172	-68	1.104
3,75%	337	8.987	8.066	921	230	691	-68	623
4,00%	337	8.425	8.066	359	90	269	-68	201
4,25%	337	7.929	8.066	-137	-34	-102	-68	-170
4,50%	337	7.489	8.066	-577	-144	-433	-68	-501
4,75%	337	7.095	8.066	-971	-243	-728	-68	-796
5,00%	337	6.740	8.066	-1.326	-332	-995	-68	-1.063
5,25%	337	6.419	8.066	-1.647	-412	-1.235	-68	-1.303
5,50%	337	6.127	8.066	-1.939	-485	-1.454	-68	-1.522
5,75%	337	5.861	8.066	-2.205	-551	-1.654	-68	-1.722
6,00%	337	5.617	8.066	-2.449	-612	-1.837	-68	-1.905

6 Eventualforpligtelser

Selskabet kautionerer ubegrænset sammen med øvrige selskaber i koncernen for samlet mellemværende med pengeinstitut.

Koncernens selskaber hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.