

# **Schaumann Hamburg ApS**

**CVR-nr. 30 34 44 99**

## **Årsrapport for 2013**

**(7. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling den 20/06 2014

---

Frederik H. Knudsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|   | <b>Side</b> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                              |             |
| Ledespåtegning                                  | 3           |
| Den uafhængige revisors erklæringer             | 4           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |             |
| Selskabsoplysninger                             | 6           |
| Ledelsesberetning                               | 7           |
| <b>Årsregnskab</b>                              |             |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 8           |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013 | 12          |
| Balance pr. 31. december 2013                   | 13          |
| Noter til årsrapporten                          | 15          |

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 for Schaumann Hamburg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. maj 2014

### **Direktion**

Kim Lautrup  
adm. direktør

### **Bestyrelse**

Jens Schaumann  
formand

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### ***Til kapitalejerne i Schaumann Hamburg ApS***

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Schaumann Hamburg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, 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 årsrapporten 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.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på årsregnskabet note 9 omhandlende usikkerhed og måling. Det fremgår heraf, at der er usikkerhed forbundet med målingen af selskabets investeringsejendomme.

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 8 i årsregnskabet, hvoraf fremgår, at det er forbundet med usikkerhed, om der opnås tilsagn om de begærede lån til finansiering af driften og de nødvendige investeringer i de førstkommende år, men at det er ledelsens vurdering, at et sådan tilsagn vil blive opnået, hvorfor årsregnskabet er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

### **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.

Hellerup, den 22. maj 2014

Crowe Horwath  
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.

Lasse Nørgård  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Schaumann Hamburg ApS  
Masnedøgade 28  
2100 København Ø

CVR-nr.: 30 34 44 99  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Hjemsted: København

### Bestyrelse

Jens Schaumann, formand

### Direktion

Kim Lautrup, adm. direktør

### Revision

Crowe Horwath  
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed, herunder ved investering i fast ejendom eller selskaber, der ejer fast ejendom.

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et overskud på euro 672.166, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en negativ egenkapital på euro 1.878.823.

Med hensyn til selskabets fortsatte drift og udvikling henvises til noten "usikkerhed om fortsat drift (going concern)".

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der henvises til noten "usikkerhed ved indregning og måling".

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Schaumann Hamburg ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2013 er aflagt i EURO.

### **Generelt om indregning og måling**

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

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## **Resultatopgørelsen**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen udgøres primært af lejeindtægter fra investeringsejendomme.

### **Produktionsomkostninger**

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning, herunder driftsomkostninger for investeringsejendomme.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ledelse af selskabet m.v.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt valutakursreguleringer.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat, 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.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### ***Investeringsejendomme***

Investeringsejendomme omfatter alle ejendomme (inklusiv grunde), som besiddes for at opnå løbende afkast eller en kapitalgevinst. Undtaget er ejendomme erhvervet med henblik på et kortsigtet salg, der indregnes under projektejendomme.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi, og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under regulering af investeringsaktiver til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmetode, hvori der er skønnet over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger.

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse af ejendomme afspejles i den opgjorte værdi.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under regulering af investeringseaktiver til dagsværdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede 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.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 15,83%.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til kreditinstitutter måles til dagsværdi på balancedagen.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes i årets løb til euro efter transaktionsdagens kurs, idet kurssikrede transaktioner dog indregnes til den sikrede kurs. Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta omregnes til euro efter balancedagens kurs, idet kurssikrede beløb dog indregnes til den sikrede kurs. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Afledte finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indregnes under andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013

|   | <u>Note</u> | <u>2013</u><br>euro | <u>2012</u><br>euro |
|---|-------------|---------------------|---------------------|
| <b>Nettoomsætning</b>                           |             | <b>1.763.193</b>    | <b>1.687.490</b>    |
| Produktionsomkostninger                         |             | -720.179            | -614.419            |
| Andre eksterne omkostninger                     |             | -99.729             | -64.381             |
| <b>Bruttoresultat</b>                           |             | <b>943.285</b>      | <b>1.008.690</b>    |
| Regulering af investeringsaktiver til dagsværdi |             | 64.664              | -762.777            |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>          |             | <b>1.007.949</b>    | <b>245.913</b>      |
| Finansielle indtægter                           |             | 594.908             | 247.989             |
| Finansielle omkostninger                        | 1           | -808.569            | -937.583            |
| <b>Resultat før skat</b>                        |             | <b>794.288</b>      | <b>-443.681</b>     |
| Skat af årets resultat                          | 2           | -122.122            | -49.436             |
| <b>Årets resultat</b>                           |             | <b>672.166</b>      | <b>-493.117</b>     |
| Overført resultat                               |             | 672.166             | -493.117            |
|   |             | <b>672.166</b>      | <b>-493.117</b>     |

## Balance pr. 31. december 2013

### Aktiver

|  | <u>Note</u> | <u>2013</u><br>euro      | <u>2012</u><br>euro      |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Investeringsjendomme                         |             | <u>15.189.809</u>        | <u>15.125.145</u>        |
| <b>Aktiver der måles til dagsværdi</b>       | <b>3</b>    | <b><u>15.189.809</u></b> | <b><u>15.125.145</u></b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   |             | <b><u>15.189.809</u></b> | <b><u>15.125.145</u></b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |             | 137.191                  | 69.559                   |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |             | 613.908                  | 582.408                  |
| Andre tilgodehavender                        |             | 28                       | 3.608                    |
| Udskudt skatteaktiv                          |             | <u>347.206</u>           | <u>469.245</u>           |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |             | <b><u>1.098.333</u></b>  | <b><u>1.124.820</u></b>  |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |             | <b><u>283.527</u></b>    | <b><u>410.512</u></b>    |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               |             | <b><u>1.381.860</u></b>  | <b><u>1.535.332</u></b>  |
| <b>Aktiver i alt</b>                         |             | <b><u>16.571.669</u></b> | <b><u>16.660.477</u></b> |

## Balance pr. 31. december 2013

### Passiver

|  | Note | 2013<br>euro      | 2012<br>euro      |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital                                    |      | 19.440            | 19.440            |
| Overført resultat                                  |      | -1.898.263        | -2.570.429        |
| <b>Egenkapital</b>                                 | 4    | <b>-1.878.823</b> | <b>-2.550.989</b> |
| Kreditinstitutter                                  |      | 13.255.845        | 13.403.813        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 5    | <b>13.255.845</b> | <b>13.403.813</b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5    | 148.064           | 4.103.825         |
| Kreditinstitutter                                  |      | 4.156.348         | 183.383           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |      | 97.591            | 141.515           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |      | 218.551           | 216.440           |
| Anden gæld   |      | 574.093           | 1.162.490         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b>5.194.647</b>  | <b>5.807.653</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |      | <b>18.450.492</b> | <b>19.211.466</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                              |      | <b>16.571.669</b> | <b>16.660.477</b> |
| Eventualposter m.v.                                | 6    |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 7    |                   |                   |
| Usikkerhed om fortsat drift (going concern)        | 8    |                   |                   |
| Usikkerhed ved indregning og måling                | 9    |                   |                   |

## Noter til årsrapporten

|   | <u>2013</u><br>euro   | <u>2012</u><br>euro                |
|---|-----------------------|------------------------------------|
| <b>1 Finansielle omkostninger</b>                 |                       |                                    |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 2.110                 | 1.996                              |
| Andre finansielle omkostninger                    | <u>806.459</u>        | <u>935.587</u>                     |
|   | <b><u>808.569</u></b> | <b><u>937.583</u></b>              |
| <br>  |                       |                                    |
| <b>2 Skat af årets resultat</b>                   |                       |                                    |
| Årets udskudte skat                               | 122.043               | 49.357                             |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år        | <u>79</u>             | <u>79</u>                          |
|   | <b><u>122.122</u></b> | <b><u>49.436</u></b>               |
| <br>  |                       |                                    |
| <b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>          |                       | <u>Investerings-<br/>ejendomme</u> |
| Kostpris 1. januar 2013                           |                       | <u>17.796.219</u>                  |
| Kostpris 31. december 2013                        |                       | <u>17.796.219</u>                  |
| Værdireguleringer 1. januar 2013                  |                       | -2.671.074                         |
| Årets værdireguleringer                           |                       | <u>64.664</u>                      |
| Værdireguleringer 31. december 2013               |                       | <u>-2.606.410</u>                  |
| <br>  |                       |                                    |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013</b>    |                       | <b><u>15.189.809</u></b>           |

## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

|                                      | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt             |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2013           | 19.440               | -2.570.429           | -2.550.989        |
| Årets resultat                       | 0                    | 672.166              | 672.166           |
| <b>Egenkapital 31. december 2013</b> | <b>19.440</b>        | <b>-1.898.263</b>    | <b>-1.878.823</b> |

Selskabskapitalen består af 145 kapitalandele à nominelt kr. 1.000. Ingen kapitalandele er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

|                   | Langfristet<br>gæld<br>31. december<br>2013 | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|-------------------|---|--------------------|------------------------|
| Kreditinstitutter | 13.403.909                                  | 148.064            | 12.640.714             |
|                   | <b>13.403.909</b>                           | <b>148.064</b>     | <b>12.640.714</b>      |

### 6 Eventualposter m.v.

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter solidarisk for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen.

## Noter til årsrapporten

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets investeringsejendomme er stillet til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

Selskabets investeringsejendomme er endvidere stillet til sikkerhed for den tilknyttede virksomhed, Schaumann Lübeck ApS, gæld til kreditinstitutter som udgør 16,1 mio. euro. Schaumann Lübeck ApS har samtidig stillet investeringsejendomme med en bogført værdi på 16,8 mio. euro til sikkerhed for selskabets gæld til kreditinstitutter.

Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed, 614 t.euro er tiltransporteret kreditinstitutter.

### 8 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet drives i samarbejde med andenprioritets kreditinstituttet og er afhængig af den fortsatte finansiering herfra, i form af opretholdelse af nuværende kreditter samt tilførsel af midler til nødvendige investeringer i de kommende år.

Det er ledelsens opfattelse, at samarbejdet med kreditinstituttet vil fortsætte og betingelserne for fortsat drift derfor er tilstede, omend dette er forbundet med usikkerhed.

Selskabets egenkapital forventes reetableret ved egen indtjening og værditilvækst på investeringsejendomme.

### 9 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er indregnet til skønnet markedsværdi, opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmetode, hvori der er skønnet over ejendommenes fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommenes afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommenes omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede informationer eller med assistance fra uafhængig valuar.