

Ejendomsselskabet Høyer & Schmidt ApS

Ediths Alle 20, 5250 Odense SV

CVR-nr. 24 21 81 47

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 14/06 2016



Stefan Schmidt
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Høyer & Schmidt ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

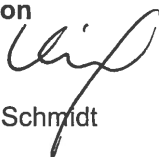
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 7. juni 2016

Direktion



Stefan Schmidt

Den uafhængige revisors erklæringer

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Høyer & Schmidt ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Høyer & Schmidt ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Odense, den 7. juni 2016

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91



Thomas Clausen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsselskabet Høyer & Schmidt ApS
Ediths Alle 20
5250 Odense SV

CVR-nr.: 24 21 81 47
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Odense

Direktion Stefan Schmidt

Revision Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Hjallesevej 126
5230 Odense M

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og administrere ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 1.087.993, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 24.755.762.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ledelse har valgt, at måle investeringsejendomme 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 1.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
Bruttofortjeneste		1.646.687	2.267
Personaleomkostninger	2	-157.256	-154
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		1.489.431	2.113
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-132.736	-106
Andre driftsomkostninger		0	-26
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		1.356.695	1.981
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	-4.626
Resultat før finansielle poster		1.356.695	-2.645
Finansielle indtægter	3	356.603	483
Andre finansielle omkostninger		-362.409	-849
Resultat før skat		1.350.889	-3.011
Skat af årets resultat	4	-262.896	642
Årets resultat		1.087.993	-2.369
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		1.087.993	-2.369
		1.087.993	-2.369

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 t.kr
Aktiver			
Investeringsejendomme		35.405.000	38.430
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		431.392	565
Materielle anlægsaktiver	5	35.836.392	38.995
Anlægsaktiver i alt		35.836.392	38.995
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	36
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		12.063.722	11.853
Andre tilgodehavender		8.000	3
Tilgodehavender		12.071.722	11.892
Likvide beholdninger		2.509	99
Omsætningsaktiver i alt		12.074.231	11.991
Aktiver i alt		47.910.623	50.986

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 t.kr
Passiver			
Selskabskapital		150.000	150
Overført resultat		24.605.762	23.518
Egenkapital	6	24.755.762	23.668
Hensættelse til udskudt skat		5.438.548	5.624
Hensatte forpligtelser i alt		5.438.548	5.624
Gæld til realkreditinstitutter		13.735.410	17.864
Langfristede gældsforpligtelser	7	13.735.410	17.864
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	1.222.693	965
Kreditinstitutter		160.586	1
Selskabsskat		448.228	199
Anden gæld		1.662.306	2.081
Deposita		487.090	584
Kortfristede gældsforpligtelser		3.980.903	3.830
Gældsforpligtelser i alt		17.716.313	21.694
Passiver i alt		47.910.623	50.986
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ledelse har valgt, at måle investeringsejendomme 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.

	2015 kr.	2014 t.kr.
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	142.920	142
Andre omkostninger til social sikring	5.087	4
Andre personaleomkostninger	9.249	8
	157.256	154
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	355.404	471
Andre finansielle indtægter	1.199	0
Valutakursgevinster	0	12
	356.603	483
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	448.228	199
Årets udskudte skat	-185.332	-841
	262.896	-642

Noter til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver

	Investeringseje ndomme <u>kr.</u>	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <u>kr.</u>
Kostpris 1. januar	23.401.831	709.209
Afgang i årets løb	-3.619.154	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>19.782.677</u>	<u>709.209</u>
Opskrivninger 1. januar	17.912.414	0
Årets opskrivninger	-200.757	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december	<u>17.711.657</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	2.884.245	145.081
Årets afskrivninger	0	132.736
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-794.911	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>2.089.334</u>	<u>277.817</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>35.405.000</u>	<u>431.392</u>

6 Egenkapital

	Selskabskapital <u>kr.</u>	Overført resultat <u>kr.</u>	I alt <u>kr.</u>
Egenkapital 1. januar	150.000	23.517.769	23.667.769
Årets resultat	0	1.087.993	1.087.993
Egenkapital 31. december	<u>150.000</u>	<u>24.605.762</u>	<u>24.755.762</u>

Noter til årsrapporten

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	18.829.210	14.958.103	1.222.693	8.562.160
	18.829.210	14.958.103	1.222.693	8.562.160

8 Eventualposter mv.

Selskabet har sammen med øvrige selskaber i koncernen kationeret for samlet mellemværende med kreditinstitut.

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 14.958, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 35.405.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Høyer & Schmidt ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdi fastlægges ved periodiske vurderinger og værdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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

Det gennemsnitlige afkast udgør ved værdiansættelsen 5,75 %.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Omregning af fremmed valuta

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 finansiel post.

Tilgodehavender, gæld 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 årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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 indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater 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.