

# Schibcon ApS

Langelinie 10, 5230 Odense M

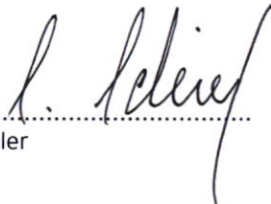
CVR-nr. 12 50 86 38

## Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. april 2018

Dirigent:

.....  
Claus Schibler





## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Schibcon ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

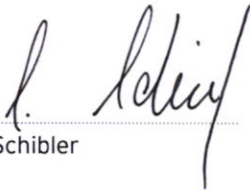
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 20. maj 2018

Direktion:



Claus Schibler

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Schibcon ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Schibcon ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er dit ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 20. maj 2018  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Søren Smedegaard Hvid  
statsaut. revisor  
MNE-nr.: mne31450



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Schibcon ApS
Adresse, postnr., by	Langelinie 10, 5230 Odense M
CVR-nr.	12 50 86 38
Stiftet	1. september 1988
Hjemstedskommune	Odense
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	82 43 44 16
Direktion	Claus Schibler

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at eje og udleje fast ejendom samt at besidde kapitalandele i dattervirksomheden Schibcon ApS.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ledelsen vurderer, at grunde og bygninger kan realiseres til en pris, der svarer til den værdi som selskabet har optaget dem til i årsrapporten. Ejendommene er indregnet og målt efter et forventet afkast på 6,6 %.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på 2.779.402 kr. mod et overskud på 598.643 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 4.930.789 kr. Af årets resultat udgør årets regulering til dagsværdi 2.987.870 kr. (2016: 205.198 kr.) Dette skyldes bl.a. at virksomheden har solgt HP Johansens Vej 20-22 med overtagelse fra April 2018, hvorfor salgssummen for ejendommen indregnes som dagsværdi.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2017	2016
	<b>Bruttofortjeneste</b>	403.210	403.305
2	Personaleomkostninger	-50.000	-50.000
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	353.210	353.305
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.987.870	205.198
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	3.341.080	558.503
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	308.536	432.979
3	Finansielle indtægter	9.309	11.367
4	Finansielle omkostninger	-173.947	-350.056
	<b>Resultat før skat</b>	3.484.978	652.793
5	Skat af årets resultat	-705.576	-54.150
	<b>Årets resultat</b>	<u>2.779.402</u>	<u>598.643</u>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	105.800	103.400
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	308.536	329.579
	Overført resultat	2.365.066	165.664
		<u>2.779.402</u>	<u>598.643</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	2017	2016
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
6	Materielle anlægsaktiver		
7	Investeringsejendomme	8.999.925	6.012.055
		<u>8.999.925</u>	<u>6.012.055</u>
8	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.572.160	2.263.624
		<u>2.572.160</u>	<u>2.263.624</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>11.572.085</u>	<u>8.275.679</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	25.021	103.400
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	56.813	55.349
		<u>81.834</u>	<u>158.749</u>
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	50.000	50.000
		<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	53.956	110.901
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>185.790</u>	<u>319.650</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>11.757.875</u>	<u>8.595.329</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	2017	2016
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
9	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	1.210.686	902.150
	Overført resultat	3.489.303	1.124.237
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	105.800	103.400
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.930.789</b>	<b>2.254.787</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	986.231	333.146
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>986.231</b>	<b>333.146</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
10	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	4.762.598	5.030.602
		<b>4.762.598</b>	<b>5.030.602</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
10	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	262.695	228.197
	Skyldig selskabsskat	71.304	23.200
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	359.532	441.949
	Anden gæld	384.726	277.233
	Periodeafgrænsningsposter	0	6.215
		<b>1.078.257</b>	<b>976.794</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.840.855</b>	<b>6.007.396</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>11.757.875</b>	<b>8.595.329</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
 11 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	902.150	1.124.237	103.400	2.254.787
Overført via resultatdisponering	0	308.536	2.365.066	105.800	2.779.402
Udloddet udbytte	0	0	0	-103.400	-103.400
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>125.000</b>	<b>1.210.686</b>	<b>3.489.303</b>	<b>105.800</b>	<b>4.930.789</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Schibcon ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

I henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til drift af ejendommene og administration af selskabet mv.

#### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i dattervirksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i dattervirksomheder foretages fuld eliminering af koncerninterne avancer/tab.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Skat

Modervirksomheden 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.

Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Grunde og bygninger opskrives til dagsværdi. Opskrivninger og tilbageførsel heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen. Dagsværdien fastsættes på grundlag af en ekstern vurdering, som er baseret på en tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme.

##### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens ubalance. Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres til egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Ved første indregning måles kapitalandele i dattervirksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs-erfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

##### Egenkapital

###### *Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode*

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

###### *Foreslået udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

kr.	2017	2016
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	50.000	50.000
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	2.058
Andre finansielle indtægter	9.309	9.309
	<u>9.309</u>	<u>11.367</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	173.947	350.056
	<u>173.947</u>	<u>350.056</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2017	2016
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	52.491	5.851
Årets regulering af udskudt skat	653.085	46.341
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	1.958
	<u>705.576</u>	<u>54.150</u>

### 6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejen domme
Kostpris 1. januar 2017	4.707.339
Kostpris 31. december 2017	4.707.339
Opskrivninger 1. januar 2017	1.304.716
Årets opskrivning	2.987.870
Opskrivninger 31. december 2017	4.292.586
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<u>8.999.925</u>

### 7 Investeringsejendomme

#### Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model. For en af selskabets ejendomme er der anvendt kendt salgssum i 2018 som grundlag for dagsværdi.

#### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav på 6,60%

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør kr. 8.999.925 pr. 31/12 2017. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 1 %-point vil dagsværdien falde med 604.066 kr. Et fald i afkastprocenten på 1 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 819.803 kr.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 8 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2017	1.361.474
Kostpris 31. december 2017	1.361.474
Værdireguleringer 1. januar 2017	902.150
Andel af årets resultat	308.536
Værdireguleringer 31. december 2017	1.210.686
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>2.572.160</b>

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Resultat kr.
<b>Dattervirksomheder</b>			
Schibcon Erhverv ApS	Odense	100,00 %	308.536

#### 9 Selskabskapital

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 125.000 kr. de seneste 5 år.

#### 10 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2017	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.025.293	262.695	4.762.598	3.662.918
	5.025.293	262.695	4.762.598	3.662.918

#### 11 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld over for realkreditinstitutter, 5.025 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 9.000 t.kr.