

Schibcon ApS

Langelinie 10, 5230 Odense M

CVR-nr. 12 50 86 38



Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 18. april 2017

Som dirigent:



.....

Claus Schibler



Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Schibcon ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 18. april 2017

Direktion:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'C. Schibler', written over a dotted line.

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 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I 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 jer 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 jeres 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, I 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 18. april 2017
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Søren Smedegaard Hvid
statsaut. revisor



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

Beretning

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 2016 udviser et overskud på 598.643 kr. mod 404.928 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 2.254.787 kr. Af årets resultat udgør årets regulering til dagsværdi 205.198 kr. (2015: 20.798 kr.)

Selskabet har til datterselskabet Schibcon Erhverv ApS ydet et koncerntilskud svarende til mellemregningen mellem de to selskaber, i alt 250.395 kr.

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.	2016	2015
	Bruttofortjeneste	403.305	392.606
	Personaleomkostninger	-50.000	0
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	353.305	392.606
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	205.198	20.798
	Resultat før finansielle poster	558.503	413.404
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	432.979	255.256
2	Finansielle indtægter	11.367	27.275
	Finansielle omkostninger	-350.056	-285.664
	Resultat før skat	652.793	410.271
3	Skat af årets resultat	-54.150	-5.343
	Årets resultat	598.643	404.928
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	103.400	101.200
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	329.579	206.056
	Øvrige reserver	0	16.221
	Overført resultat	165.664	81.451
		598.643	404.928

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2016</u>	<u>2015</u>
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
4	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsjendomme	6.012.055	5.806.857
		<u>6.012.055</u>	<u>5.806.857</u>
6	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.263.624	1.683.650
		<u>2.263.624</u>	<u>1.683.650</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>8.275.679</u>	<u>7.490.507</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	55.349	57.137
	Tilgodehavende udbytte hos tilknyttede virksomheder	103.400	101.200
		<u>158.749</u>	<u>158.337</u>
	Værdipapirer og kapitalandele		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	50.000	50.000
		<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
	Likvide beholdninger	<u>110.901</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>319.650</u>	<u>208.337</u>
	AKTIVER I ALT	<u>8.595.329</u>	<u>7.698.844</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2016	2015
	PASSIVER		
	Egenkapital		
7	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for opskrivninger	0	813.815
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	902.150	572.571
	Overført resultat	1.124.237	144.758
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	103.400	101.200
	Egenkapital i alt	2.254.787	1.757.344
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	333.146	286.805
	Hensatte forpligtelser i alt	333.146	286.805
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	5.030.602	4.714.885
		5.030.602	4.714.885
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	228.197	186.850
	Gæld til banker	0	23.099
	Skyldig selskabsskat	23.200	59.890
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	441.949	394.879
	Anden gæld	277.233	264.262
	Periodeafgrænsningsposter	6.215	10.830
		976.794	939.810
	Gældsforpligtelser i alt	6.007.396	5.654.695
	PASSIVER I ALT	8.595.329	7.698.844

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
 10 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabs- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdi	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	813.815	572.571	144.758	101.200	1.757.344
Ændring i regnskabspraksis	0	-813.815	0	813.815	0	0
Overført, jf. resultatdisponering	0	0	329.579	165.664	103.400	598.643
Udloddet udbytte	0	0	0	0	-101.200	-101.200
Egenkapital 31. december 2016	125.000	0	902.150	1.124.237	103.400	2.254.787

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Schibcon ApS for 2016 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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling:

1. Finansielle forpligtelser relateret til investeringsejendomme.

Selskabet har hidtil målt finansielle forpligtelser relateret til investeringsejendomme til dagsværdi. Efter ændringen af årsregnskabsloven måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris. Selskabet anvender seneste dagsværdi før implementeringen af ændringsloven som en ny kostpris for finansielle forpligtelser i forbindelse med praksisændringen fra dagsværdi til amortiseret kostpris.

Ændringen indebærer en positiv påvirkning af henholdsvis resultat før skat på 37 t.kr. og årets resultat på 29 t.kr. Egenkapital pr. 31. december 2016 forøges med 29 t.kr. (0 t.kr. pr. 31. december 2015)

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet 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 langfristede aktiver.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Personaleomkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

Posten omfatter virksomhedens forholdsmæssige andel af resultat efter skat i dattervirksomheder efter eliminering af interne avancer eller tab og fratrukket af- og nedskrivning på goodwill og andre merværdier på erhvervelsestidspunktet.

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.

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

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 underbalance. Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres til egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ved køb af nye dattervirksomheder eller associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelses tidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

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 tabserfaringer.

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

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 og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

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 gælds metode 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 kontorejendomme 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 nettorealisationsevnen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2016	2015
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.058	21.165
Andre finansielle indtægter	9.309	6.110
	<u>11.367</u>	<u>27.275</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	5.851	32.565
Årets regulering af udskudt skat	46.341	5.150
Regulering af skat vedrørende tidligere år	1.958	0
Ændring af skatteprocent	0	-32.372
	<u>54.150</u>	<u>5.343</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
kr.		<u>Investeringsejen domme</u>
Kostpris 1. januar 2016		4.707.339
Kostpris 31. december 2016		4.707.339
Værdireguleringer 1. januar 2016		1.099.518
Årets opskrivning		205.198
Værdireguleringer 31. december 2016		1.304.716
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016		<u>6.012.055</u>
5 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.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

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

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør kr. 6.012.055 pr. 31/12 2016. 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 791.060 kr. Et fald i afkastprocenten på 1 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.073.581 kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2016	1.111.079
Koncerttilskud	250.395
Kostpris 31. december 2016	<u>1.361.474</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	572.571
Udloddet udbytte	-103.400
Andel af årets resultat	432.979
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>902.150</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u><u>2.263.624</u></u>

I nettoopskrivningen af kapitalandele er udbytte på 103 t.kr., deklareret i dattervirksomheden pr. 18 april 2017, fragået.

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Dattervirksomheder				
Schibcon Erhverv ApS	Odense	100,00 %	2.367.024	432.979

7 Selskabs-kapital

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

8 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2016	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>5.258.799</u>	<u>228.197</u>	<u>5.030.602</u>	<u>3.759.567</u>
	<u>5.258.799</u>	<u>228.197</u>	<u>5.030.602</u>	<u>3.759.567</u>

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med Schibcon Erhverv ApS og hæfter solidarisk hermed for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter og udbytter mv.

10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld over for realkreditinstitutter, 5.259 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 6.012 t.kr.