

Schibcon ApS

Langelinie 10, 5230 Odense M

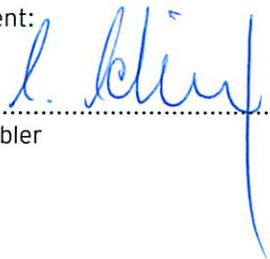
CVR-nr. 12 50 86 38



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 20. maj 2016

Som dirigent:



.....
Claus Schibler



Building a better
working world



Indhold

Ledespåtegnng	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

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Schibcon 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

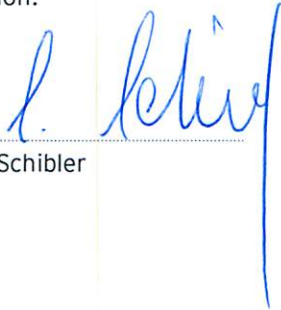
Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Selskabet opfylder betingelserne for fritagelse for revisionspligten og har fravalgt revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 20. maj 2016

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 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance 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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 20. maj 2016

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 værdiansat til et afkast på 6,60 %.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 405 t.kr. (2014: 1.178 t.kr.), heraf udgør årets regulering til dagsværdi 21 tkr. (2014: 1.056 kr.)

Selskabets egenkapital udgør 1.757 t.kr. pr. 31. december 2014 (2014: 1.451 t.kr.).

Selskabet har til datterselskabet Schibcon Erhverv ApS ydet et koncerntilskud svarende til mellemregningen mellem de to selskaber, i alt 1.031 tkr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttofortjeneste	392.606	351.897
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	20.798	1.056.416
	Resultat af primær drift	413.404	1.408.313
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	255.256	285.033
2	Finansielle indtægter	27.275	34.269
	Finansielle omkostninger	-285.664	-288.613
	Resultat før skat	410.271	1.439.002
3	Skat af årets resultat	-5.343	-259.421
	Årets resultat	404.928	1.179.581
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	101.200	99.800
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	206.056	237.233
	Øvrige reserver	16.221	797.594
	Overført resultat	81.451	44.954
		404.928	1.179.581

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Immaterielle anlægsaktiver		
	Goodwill	0	52.000
		<u>0</u>	<u>52.000</u>
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	5.806.857	5.795.373
		<u>5.806.857</u>	<u>5.795.373</u>
7	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.683.650	446.515
		<u>1.683.650</u>	<u>446.515</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.490.507</u>	<u>6.293.888</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	57.137	1.145.219
	Tilgodehavende udbytte hos tilknyttede virksomheder	101.200	99.800
		<u>158.337</u>	<u>1.245.019</u>
	Værdipapirer og kapitalandele		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	50.000	77.956
		<u>50.000</u>	<u>77.956</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>9.708</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>208.337</u>	<u>1.332.683</u>
	AKTIVER I ALT	<u>7.698.844</u>	<u>7.626.571</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	PASSIVER		
	Egenkapital		
8	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for opskrivninger	813.815	797.594
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	572.571	366.515
	Overført resultat	144.758	63.307
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	101.200	99.800
	Egenkapital i alt	1.757.344	1.452.216
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	286.805	314.024
	Hensatte forpligtelser i alt	286.805	314.024
	Gældsforpligtelser		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	4.714.885	4.918.135
		4.714.885	4.918.135
	Kortfristede gældsforpligtelser		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	186.850	179.763
	Gæld til banker	23.099	61.659
	Skyldig selskabsskat	59.890	84.677
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	394.879	324.346
	Anden gæld	264.262	283.566
	Periodeafgrænsningsposter	10.830	8.185
		939.810	942.196
	Gældsforpligtelser i alt	5.654.695	5.860.331
	PASSIVER I ALT	7.698.844	7.626.571

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapi tal	Reserve for opskrivninge r	Reserve for nettoopskriv ning efter indre værdi	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsår et	I alt
Egenkapital 1. januar 2014	125.000	0	129.282	18.353	98.400	371.035
Årets resultat	0	0	237.233	44.954	99.800	381.987
Årets opskrivning	0	797.594	0	0	0	797.594
Udloddet udbytte	0	0	0	0	-98.400	-98.400
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	797.594	366.515	63.307	99.800	1.452.216
Årets resultat	0	0	307.256	81.451	101.200	489.907
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	0	-101.200	0	0	-101.200
Årets opskrivning	0	16.221	0	0	0	16.221
Udloddet udbytte	0	0	0	0	-99.800	-99.800
Egenkapital 31. december 2015	125.000	813.815	572.571	144.758	101.200	1.757.344

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Schibcon ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Investeringsejendomme og gæld vedrørende 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 investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

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.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på immaterielle anlægsaktiver.

Goodwill afskrives lineært over den vurderede økonomiske levetid, der fastsættes på baggrund af en vurdering af bl.a. den overtagne virksomheds karakter, indtjening, markedsposition, branchens stabilitet og afhængighed af nøglemedarbejdere.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Goodwill	5 år
----------	------

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Posten omfatter den 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 administrationsselskab 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

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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 og associerede virksomheder 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 og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning. Såfremt der er indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest for hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver, der genererer uafhængige pengestrømme. Aktiverne nedskrives til genindvindingsværdien, som udgør den højeste værdi af kapitalværdien og nettosalgsprisen (genvindingspris), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Nedskrivning på en gruppe af aktiver fordeles således, at der først nedskrives på goodwill og derefter forholdsmæssigt på de øvrige aktiver.

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 selskabets 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 diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres til kursværdien på balancedagen, såfremt værdipapirerne er børsnoterede, og en værdi beregnet ved hjælp af almindeligt anerkendte værdiansættelsesprincipper, såfremt værdipapirerne ikke er børsnoterede.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Reserve for opskrivninger

Reserven omfatter opskrivninger af materielle anlægsaktiver i forhold til kostpris efter fradrag af udskudt skat.

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- 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.

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 effekt 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Gæld i investeringsejendomme måles til kursværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealizationsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2015	2014
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	21.165	22.175
Andre finansielle indtægter	6.110	12.094
	<u>27.275</u>	<u>34.269</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	32.565	26.861
Årets regulering af udskudt skat	5.150	259.082
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-24.280
Ændring af skatteprocent	-32.372	-2.242
	<u>5.343</u>	<u>259.421</u>
4 Immaterielle anlægsaktiver		
kr.		<u>Goodwill</u>
Kostpris 1. januar 2015		260.000
Kostpris 31. december 2015		260.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		208.000
Årets afskrivninger		52.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2015		260.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>0</u>
Afskrives over		<u>5 år</u>
5 Materielle anlægsaktiver		
kr.		<u>Investeringsejen domme</u>
Kostpris 1. januar 2015		4.707.339
Kostpris 31. december 2015		4.707.339
Værdireguleringer 1. januar 2015		1.088.034
Årets opskrivning		11.484
Værdireguleringer 31. december 2015		1.099.518
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>5.806.857</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Investeringsaktiver

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.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

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

7 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2015	80.000
Koncerttilskud	1.031.079
Kostpris 31. december 2015	1.111.079
Værdireguleringer 1. januar 2015	366.515
Udloddet udbytte	-101.200
Andel af årets resultat / Opskriv/Nedskriv	307.256
Værdireguleringer 31. december 2015	572.571
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	1.683.650

kr.	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Dattervirksomheder				
Schibcon Erhverv ApS	Odense	100,00 %	1.784.850	307.256

8 Selskabskapital

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

9 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2015	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.901.735	186.850	4.714.885	3.947.485
	4.901.735	186.850	4.714.885	3.947.485

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld over for realkreditinstitutter, 4.902 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 5.807 t.kr.

11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

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