

Schibcon ApS

Langelinie 10, 5230 Odense M

CVR-nr. 12 50 86 38

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. juli 2024

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Schibcon ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 1. juli 2024
Direktion:

.....
Claus Schibler
direktør

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 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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, som 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 1. juli 2024
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Søren Smedegaard Hvid
statsaut. revisor
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, direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på 716.263 kr. mod et underskud på 109.997 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 7.468.071 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.	2023	2022
	Bruttofortjeneste	1.507.253	316.864
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-67.262	-1.118.728
	Resultat før finansielle poster	1.439.991	-801.864
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-341.801	674.349
3	Finansielle indtægter	93.042	47.974
4	Finansielle omkostninger	-247.581	-201.738
	Resultat før skat	943.651	-281.279
5	Skat af årets resultat	-227.388	171.282
	Årets resultat	716.263	-109.997
	 Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	122.000	117.800
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	-341.801	-2.011.831
	Overført resultat	936.064	1.784.034
		716.263	-109.997

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2023	2022
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	1.204.675	6.577.556
		<u>1.204.675</u>	<u>6.577.556</u>
7	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.171.043	4.512.844
		<u>4.171.043</u>	<u>4.512.844</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.375.718</u>	<u>11.090.400</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Udsudte skatteaktiver	75.435	0
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	62.263	39.357
8	Andre tilgodehavender	4.061.193	3.797.607
		<u>4.198.891</u>	<u>3.836.964</u>
	Likvide beholdninger	<u>29.000</u>	<u>74.122</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.227.891</u>	<u>3.911.086</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>9.603.609</u></u>	<u><u>15.001.486</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2023	2022
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	332.548	674.349
	Overført resultat	6.888.523	5.952.459
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	122.000	117.800
	Egenkapital i alt	7.468.071	6.869.608
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	0	358.893
	Hensatte forpligtelser i alt	0	358.893
	Gældsforpligtelser		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	905.913	5.615.649
		905.913	5.615.649
	Kortfristede gældsforpligtelser		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	27.979	217.852
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.474	1.954
	Gæld til tilknyttede virksomheder	238.643	198.000
	Skyldig selskabsskat	665.270	522
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	234.192	1.257.823
	Anden gæld	50.067	481.185
		1.229.625	2.157.336
	Gældsforpligtelser i alt	2.135.538	7.772.985
	PASSIVER I ALT	9.603.609	15.001.486

- 1 Anvendt regnskabspraksis
2 Personaleomkostninger
10 Pantsætninger og 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 2023	125.000	674.349	5.952.459	117.800	6.869.608
Overført via resultatdisponering	0	-341.801	936.064	122.000	716.263
Udloddet udbytte	0	0	0	-117.800	-117.800
Egenkapital 31. december 2023	125.000	332.548	6.888.523	122.000	7.468.071

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Schibcon ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

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 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.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de underliggende virksomheders resultat efter eliminering af intern avance/tab og efter skat. I tilknyttede virksomheder foretages fuld eliminering af intern avance og tab uden hensyntagen til ejerandele.

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. Tilknyttede virksomheder 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

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.

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.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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 anskaffelsesværdien.

Ved første indregning måles kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

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

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle 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 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 tilknyttede og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved udskud, 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 acontoskatte.

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 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

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af 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 nettorealisationseværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr. 2023 2022

3 Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter

93.042	47.974
93.042	47.974

4 Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger

247.581	201.738
247.581	201.738

kr. 2023 2022

5 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst

Årets regulering af udskudt skat

Regulering af skat vedrørende tidligere år

665.007	32.165
-434.328	-206.565
-3.291	3.118
227.388	-171.282

6 Materielle anlægsaktiver

kr. Investeringsejen

	domme
Kostpris 1. januar 2023	5.466.399
Afgang i årets løb	-3.918.836
Kostpris 31. december 2023	1.547.563
Opskrivninger 1. januar 2023	1.111.157
Årets opskrivning	-67.262
Tilbageførsel af tidligere års opskrivning	-1.386.783
Opskrivninger 31. december 2023	-342.888
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	1.204.675

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

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.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 1.204.675 kr. pr. 31/12 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden.

Bolig:

Vægtens Kvarter 300

Følsomheden af afkastkravet kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 1 %-point vil dagsværdien falde med 231.668 kr. Et fald i afkastprocenten på 1 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 401.558 kr.

7 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2023	3.838.495
Kostpris 31. december 2023	3.838.495
Værdireguleringer 1. januar 2023	674.349
Andel af årets resultat	-341.801
Værdireguleringer 31. december 2023	332.548
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	4.171.043

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Fionaparken 3 ApS	Bogense	100,00 %
Fionaparken 3 Holding ApS	Bogense	100,00 %

8 Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender består af tilgodehavende fra salg af datterselskab.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

9 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2023	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	933.892	27.979	905.913	781.743
	<u>933.892</u>	<u>27.979</u>	<u>905.913</u>	<u>781.743</u>

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2023.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Claus Schibler

Fionaparken 3 Holding ApS CVR: 40786678

Direktion

På vegne af: Schibcon ApS

Serienummer: 2cf73777-1030-4f7a-bd78-812f1f9eee0d

IP: 82.134.xxx.xxx

2024-07-01 11:48:55 UTC



Claus Schibler

Fionaparken 3 Holding ApS CVR: 40786678

Dirigent

På vegne af: Schibcon ApS

Serienummer: 2cf73777-1030-4f7a-bd78-812f1f9eee0d

IP: 82.134.xxx.xxx

2024-07-01 11:48:55 UTC



Søren Smedegaard Hvid

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 679f8e4e-cbe2-40c1-8b8a-b3f72863eea1

IP: 37.96.xxx.xxx

2024-07-01 11:51:25 UTC



Penneo dokumentnøgle: L1ACP-5EE7F-22XE6-E7K5N-LZZVX-10BQ4

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**