

# Schou Bolig ApS

**CVR. nr. 27674380**

**Fensmarkvej 10**

**4700 Næstved**

## Årsrapport for 2016/17

(13. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 25. oktober 2017

---

Dirigent Ralf Bjørch Schou

11100-JJ

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

**LEDELSESPÅTEGNING:**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Schou Bolig 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. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 24. oktober 2017

**Direktion**

Ralf Bjørch Schou  
Direktør

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER:

## **Til kapitalejerne i Schou Bolig ApS**

### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Schou Bolig ApS for regnskabsåret 2016/17. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerets etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016/17 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER:

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Næstved, den 24. oktober 2017

**ENGELSTED PETERSEN**  
Statsaut. revisionsanpartsselskab  
CVR.nr. 20658231

Lars Engelsted Petersen  
Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet:** Schou Bolig ApS  
Fensmarkvej 10  
4700 Næstved

CVR. nr.: 27674380  
Stiftelsesdato: 1. april 2004  
Regnskabsår: 1. oktober 2016 - 30. september 2017

**Formål:** Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom, opførelse af fast ejendom med henblik på videresalg samt hermed beslægtet virksomhed.

**Direktion:** Ralf Bjørch Schou, Direktør

**Revisor:** Engelsted Petersen  
Farvergade 9B  
4700 Næstved

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter:**

Selskabets primære aktivitet er køb og salg af fast ejendom, opførelse af fast ejendom med henblik på videresalg samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling:**

Ledelsen vurderer, at der ikke har været poster i årsregnskabet, der har været påvirket af væsentlig usikkerhed ved indregning og måling.

### **Usædvanlige forhold:**

Selskabet har ikke været udsat for usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold:**

Selskabets resultat og økonomiske udvikling har i 2016/17 været tilfredsstillende. Selskabet har ikke afholdt udgifter til forskning og udvikling i regnskabsåret. Selskabet har ikke filialer i udlandet.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:**

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

### **Den fremtidige udvikling:**

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat i det kommende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis:**

#### **Regnskabsklasse:**

Årsrapporten for Schou Bolig ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte elementer fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### **Rapporteringsvaluta:**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### **Generelt om indregning og måling:**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

#### **Resultatopgørelsen:**

##### **Nettoomsætning:**

Indtægter ved salg af varer indgår i omsætningen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

##### **Bruttofortjeneste og -tab:**

Selskabet har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Administrationsomkostninger**

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler, kontoromkostninger og lignende omkostninger samt af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver:**

Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider:

Bygninger	50 år
Driftsmateriel og inventar	5 år
Grundene afskrives ikke	

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### **Finansielle indtægter og udgifter:**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

### **Skat:**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### **Balancen:**

#### **Materielle anlægsaktiver:**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Der foretages nedskrivningstest på materielle anlægsaktiver, såfremt der er indikationer for værdifald. Nedskrivningstesten foretages for hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Aktiverne nedskrives til det højeste af aktivets eller aktivgruppens kapitalværdi og nettosalgspris (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Tilgodehavender:**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, for eksempel vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **Gældsforpligtelser:**

Finansielle forpligtelser 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser:**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

RESULTATOPGØRELSE

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Bruttoresultat</b>		746.623	326.970
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-91.849	-81.349
<b>Driftsresultat</b>		<u>654.774</u>	<u>245.621</u>
Finansielle udgifter		-96.062	-96.114
<b>Resultat før skat</b>		<u>558.712</u>	<u>149.507</u>
Skat af årets resultat	2	376.023	0
<b>Årets resultat</b>		<u>934.735</u>	<u>149.507</u>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Overført resultat		<u>934.735</u>	<u>149.507</u>
Disponeret i alt		<u>934.735</u>	<u>149.507</u>

BALANCE 30. SEPTEMBER 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>AKTIVER</b>			
Grunde og bygninger	3	4.377.462	4.458.811
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	0	10.500
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.377.462</b>	<b>4.469.311</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>4.377.462</b>	<b>4.469.311</b>
Periodeafgrænsningsposter		0	14.176
Udskudte skatteaktiver		376.023	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>376.023</b>	<b>14.176</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>458.659</b>	<b>82.640</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>834.682</b>	<b>96.816</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>5.212.144</b>	<b>4.566.127</b>

BALANCE 30. SEPTEMBER 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		643.206	-291.529
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	5	<b>768.206</b>	<b>-166.529</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.921.520	4.041.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>3.921.520</b>	<b>4.041.000</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		119.480	0
Anden gæld		162.311	166.511
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		240.627	525.145
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>522.418</b>	<b>691.656</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>4.443.938</b>	<b>4.732.656</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>5.212.144</b>	<b>4.566.127</b>
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

NOTER

	2016/17	2015/16	
<b>1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver:</b>			
Afskrivning, bygninger	81.349	81.349	
Afskrivning, Inventar	10.500	0	
	<b>91.849</b>	<b>81.349</b>	
<b>2. Skat af årets resultat:</b>			
Udskudt skat	-376.023	0	
	<b>-376.023</b>	<b>0</b>	
<b>3. Grunde og bygninger:</b>			
Kostpris primo	5.098.557	5.098.557	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.098.557</b>	<b>5.098.557</b>	
Af- og nedskrivninger primo	-639.746	-558.397	
Årets nedskrivninger	-81.349	-81.349	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-721.095</b>	<b>-639.746</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.377.462</b>	<b>4.458.811</b>	
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar:</b>			
Kostpris primo	10.500	10.500	
Afgang i årets løb	-10.500	0	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>10.500</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>10.500</b>	
<b>5. Egenkapital:</b>			
	<b>1/10 2016</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>30/9 2017</b>
Selskabskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	-291.529	934.735	643.206
	<b>-166.529</b>	<b>934.735</b>	<b>768.206</b>

Selskabskapitalen er fordelt på 250 anparter a kr. 500.

NOTER

**6. Langfristede gældsforpligtelser:**

	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	4.041.000	119.480	3.317.564
	<b>4.041.000</b>	<b>119.480</b>	<b>3.317.564</b>

**7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger:**

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet pant i selskabets ejendomme.

Deruover påhviler der leasingforpligter på t.kr. 367