

# SCHØNSTED ApS

Holmekrogen 43  
2830 Virum

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**15/03/2018**

---

**Malene Hessner Schönsted**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
-------------------------------------------------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** SCHØNSTED ApS  
Holmekrogen 43  
2830 Virum

CVR-nr: 27740553  
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

**Revisor** HØFFNER REVISION A/S OFFENTLIGT GODKENDTE REVISORER  
Vesterbro 9, 1  
5000 Odense C  
DK Danmark  
CVR-nr: 76637415  
P-enhed: 1002497487

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Schønsted ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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.

Ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at fravælge revision som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 15/03/2018

## Direktion

Ulf Schønsted-Madsen

## Bestyrelse

Ulf Schønsted-Madsen

Christina Hessner Schønsted

Barbara Schønsted-Madsen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Schønsted ApS

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

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med Den Internationale Standard ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi skal oplyse, at vi ikke overholder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed. Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, 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 Deres 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, De 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, 15/03/2018

Finn Høffner , mne502

Registreret revisor

HØFFNER REVISION A/S OFFENTLIGT GODKENDTE REVISORER

CVR: 76637415

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er køb af ejendomme, udlejning af lejligheder og lokaler, finansiering, konsulentbistand til den private høreapparatbehandling, vejledning og undervisning i øre-, næse- og halssygdomme og sammenlignelige aktiviteter.

## Usikkerhed ved indregning eller måling

Ingen.

## Usædvanlige forhold

Selskabet er med virkning fra 1. januar 2017 fusioneret med Schönsted Holding ApS, CVR-Nr. 28891512. Herudover er der ikke usædvanlige forhold.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på kr. 362.615.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Der er ikke sket væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Resultatopgørelse

### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste/-tab.

### Bruttofortjeneste/-tab

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, investeringsejendommens driftsomkostninger, samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter og fællesomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### 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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**Skat af årets resultat**

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.

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

**Balance****Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommen.

**Deposita**

Deposita måles til kostpris.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

**Egenkapital****Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

**Selskabsskat 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, f.eks. 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 resultatopførelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Likvide beholdninger**

Likvide midler består af poster indestående i pengeinstitutter.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>264.392</b>	<b>558.605</b>
Personaleomkostninger .....		-71.397	-59.502
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-65.000	-61.250
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>127.995</b>	<b>437.853</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		0	0
Andre finansielle indtægter .....		351.008	0
Øvrige finansielle omkostninger .....		-11.678	-62.543
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>467.325</b>	<b>375.310</b>
Skat af årets resultat .....		-104.710	-84.566
<b>Årets resultat .....</b>		<b>362.615</b>	<b>290.744</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		107.000	290.744
Overført resultat .....		255.615	0
<b>I alt .....</b>		<b>362.615</b>	<b>290.744</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme .....		1.324.737	1.324.736
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		556.584	621.584
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>1.881.321</b>	<b>1.946.320</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		4.146.726	0
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>4.146.726</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>6.028.047</b>	<b>1.946.320</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		0	34.331
Tilgodehavende skat .....		34.873	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse .....	2	0	7.447
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>34.873</b>	<b>41.778</b>
Likvide beholdninger .....		251.650	204.752
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>286.523</b>	<b>246.530</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>6.314.570</b>	<b>2.192.850</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		5.958.737	0
Forslag til udbytte .....		107.000	290.744
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>6.190.737</b>	<b>415.744</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		56.805	49.225
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>56.805</b>	<b>49.225</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		55.500	55.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>55.500</b>	<b>55.500</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		0	5.391
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		0	1.598.123
Skyldig selskabsskat .....		5.058	68.867
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		200	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		6.270	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>11.528</b>	<b>1.672.381</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>67.028</b>	<b>1.727.881</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>6.314.570</b>	<b>2.192.850</b>

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Kostpris primo	1.324.737
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.324.737</b>
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.324.737</b>

Dagsværdi for investeringsejendomme:

Investeringssejendommen består af 1 ejerlejlighed med 1 lejemål i Odense C.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 11,54%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed m.v.

## 2. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Lånet på tkr. 7 er udbetalt i strid med selskabslovgivningen. Lånet er indfriet og forrentet med 10%.

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

## 4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Ingen.