

**B a a g ø e | S c h o u**  
statsautoriseret revisionsaktieselskab


**Schouboe Ejendomme A/S**  
Bakkevej 1, 3450 Allerød

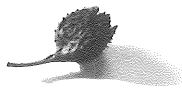
CVR-nr. 28 50 64 30

**Årsrapport**

**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2016.

  
Kjeld Schouboe  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12



## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Schouboe Ejendomme A/S.

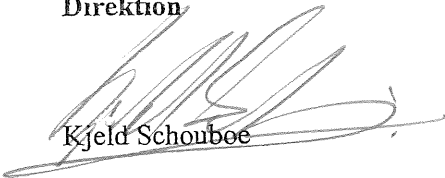
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

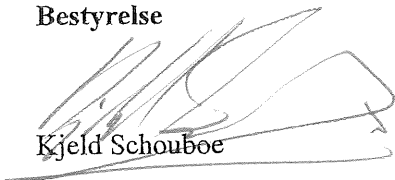
Allerød, den 25. maj 2016

### Direktion

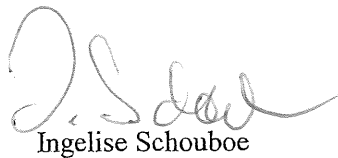


Kjeld Schouboe

### Bestyrelse



Kjeld Schouboe



Ingelise Schouboe



Jørgen Søjtofte



## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### Til kapitalejeren i Schouboe Ejendomme A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Schouboe Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.



## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

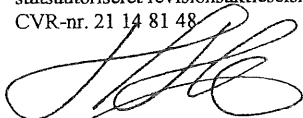
### Konklusion

Det er vores 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 25. maj 2016

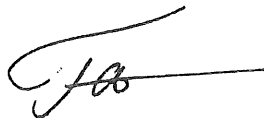
### Baagøe | Schou

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 21 14 81 48



Henrik Høybye  
statsautoriseret revisor

---



Torben B. Petersen  
statsautoriseret revisor



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Schouboe Ejendomme A/S Bakkevej 1 3450 Allerød
	CVR-nr.: 28 50 64 30 Hjemsted: Allerød Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Kjeld Schouboe Ingelise Schouboe Jørgen Søtofte
<b>Direktion</b>	Kjeld Schouboe
<b>Revision</b>	Baagø   Schou statsautoriseret revisionsaktieselskab Fiolstræde 44, 3. th. 1171 København K
<b>Tilknyttet virksomhed</b>	Kjeld Schouboe A/S, Allerød



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Schouboe Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Omregning af fremmed valuta

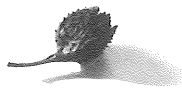
Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelsen

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

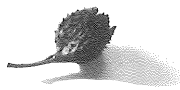
Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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





## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoposkrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoposkrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.



### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Schouboe Ejendomme A/S som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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 til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

Note	2015 kr.	2014 tkr.
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-69.649	664
Andre eksterne omkostninger	-59.858	-57
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-129.507</b>	<b>607</b>
Andre finansielle indtægter	1.040.049	747
2 Øvrige finansielle omkostninger	-2.428.267	-1.104
<b>Resultat før skat</b>	<b>-1.517.725</b>	<b>250</b>
3 Skat af årets resultat	331.889	107
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.185.836</b>	<b>357</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-69.649	664
Disponeret fra overført resultat	-1.116.187	-307
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-1.185.836</b>	<b>357</b>



## Balance 31. december

---

Aktiver		2015	2014
Note		kr.	tkr.
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Grunde og bygninger	1.220.976	1.221
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.220.976</u>	<u>1.221</u>
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	20.808.523	21.801
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>20.808.523</u>	<u>21.801</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>22.029.499</b></u>	<u><b>23.022</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Udskudte skatteaktiver	1.324.000	1.191
	Tilgodehavende selskabsskat	307.082	440
	Tilgodehavender i alt	<u>1.631.082</u>	<u>1.631</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	6.516.407	5.826
	Værdipapirer i alt	<u>6.516.407</u>	<u>5.826</u>
	Likvide beholdninger	<u>128.761</u>	<u>131</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>8.276.250</b></u>	<u><b>7.588</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>30.305.749</b></u>	<u><b>30.610</b></u>



## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>tkr.</u>
<b>Egenkapital</b>			
6	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000
6	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	289.679	359
6	Overført resultat	286.067	1.402
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.575.746</b>	<b>2.761</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til pengeinstitutter	13.037.474	14.388
	Gæld til tilknyttede virksomheder	14.787.191	12.481
	Anden gæld	875.338	926
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>28.700.003</b>	<b>27.795</b>
	Gæld til pengeinstitutter	0	24
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.000	30
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>30.000</b>	<b>54</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>28.730.003</b>	<b>27.849</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>30.305.749</b>	<b>30.610</b>
8	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
9	<b>Eventualposter</b>		



## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i værdipapirer og kapitalandele.

	2015 kr.	2014 tkr.
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	498.895	466
Andre finansielle omkostninger	1.929.372	638
	<u>2.428.267</u>	<u>1.104</u>

### 3. Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-198.889	-425
Årets regulering af udskudt skat	-133.000	84
Regulering af tidligere års skat	0	235
Andre skatter	0	-1
	<u>-331.889</u>	<u>-107</u>

### 4. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris 1. januar 2015	1.220.976
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<u>1.220.976</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<u>1.220.976</u>



## Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 tkr.	
<b>5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>			
Kostpris 1. januar 2015	21.441.843	21.442	
Tilgang i årets løb	0	0	
Afgang i årets løb	0	0	
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>21.441.843</b>	<b>21.442</b>	
Opskrivninger 1. januar 2015	359.329	360	
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-69.649	664	
Udbytte	-923.000	-665	
<b>Opskrivninger 31. december 2015</b>	<b>-633.320</b>	<b>359</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>20.808.523</b>	<b>21.801</b>	
<b>Tilknyttede virksomheder:</b>			
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>	
Kjeld Schouboe A/S	Allerød	50 %	
<b>6. Egenkapital</b>			
	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2015	1.000.000	359.328	1.402.254
Årets overførte overskud eller underskud	0	-69.649	-1.116.187
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>1.000.000</b>	<b>289.679</b>	<b>286.067</b>

Virksomhedskapitalen består af 1.000 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.



## Noter

---

### 7. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 tkr.
Gæld til pengeinstitutter	0	13.037.474	13.037.474	14.388
Lang gæld tilknyttede virksomheder	0	14.787.191	14.787.191	12.481
Anden langfristet gæld	0	875.338	875.338	926
	<b>0</b>	<b>28.700.003</b>	<b>28.700.003</b>	<b>27.795</b>

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets værdipapirbeholdning på 6.516 tkr. samt bankindestående på 35 tkr. er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitut. Gælden udgør pr. 31. december 2015 13.037 tkr.

### 9. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.