



# Schrøders Ejendomsselskab ApS

Guldalderen 30, Fløng, 2640 Hedehusene

CVR-nr. 29 32 69 67

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. april 2018.

---

Jesper Schrøder  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Schrøders Ejendomsselskab ApS.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedehusene, den 10. april 2018

### **Direktion**

Jesper Schrøder  
direktør

Morten Schrøder  
direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejerne i Schrøders Ejendomsselskab ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Schrøders Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

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 revisorerets 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.

Roskilde, den 10. april 2018

### **RIR REVISION**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 78 05 24

Lisbet Kindvig  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 35452

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Schrøders Ejendomsselskab ApS Guldalderen 30, Fløng 2640 Hedehusene
	CVR-nr.: 29 32 69 67
	Stiftet: 1. januar 2006
	Hjemsted: Høje-Tåstrup
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jesper Schrøder, direktør Morten Schrøder, direktør
<b>Revisor</b>	RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Bankforbindelse</b>	Sydbank
<b>Modervirksomhed</b>	Jesper Schrøder Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at drive udlejningsvirksomhed vedrørende fast ejendom samt investeringsvirksomhed, det sidste primært indenfor hovedaktivitetsområdet.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 1.101 t.kr. mod 890 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 758 t.kr. mod 591 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets udløb er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stiling væsentligt.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.100.702</b>	<b>890</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-88.288	-88
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.012.414</b>	<b>802</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-40.250	-44
<b>Resultat før skat</b>	<b>972.164</b>	<b>758</b>
Skat af årets resultat	-213.861	-167
<b>Ordinært resultat efter skat</b>	<b>758.303</b>	<b>591</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>758.303</b>	<b>591</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	1.000.000	0
Overføres til overført resultat	0	591
Disponeret fra overført resultat	-241.697	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>758.303</b>	<b>591</b>

## Balance 31. december

---

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	8.387.350	8.476
Materielle anlægsaktiver i alt	8.387.350	8.476
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.387.350</b>	<b>8.476</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	161.200	0
Tilgodehavender i alt	161.200	0
Likvide beholdninger	580.364	943
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>741.564</b>	<b>943</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>9.128.914</b>	<b>9.419</b>



## Balance 31. december

---

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
2 Virksomhedskapital	125.000	125
3 Overført resultat	3.894.222	4.136
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.019.222</b>	<b>4.261</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	702.367	657
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>702.367</b>	<b>657</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	3.611.833	3.924
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.611.833	3.924
Gældsforpligtelser	320.000	310
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	14
Gæld til tilknyttede virksomheder	121.176	0
4 Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	168.300	121
Anden gæld	186.016	132
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	795.492	577
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.407.325</b>	<b>4.501</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>9.128.914</b>	<b>9.419</b>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>6 Eventualposter</b>		

## Noter

---

	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	40.250	44
	<b>40.250</b>	<b>44</b>
<b>2. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	125.000	125
	<b>125.000</b>	<b>125</b>
<b>3. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2017	4.135.919	3.545
Årets overførte overskud eller underskud	-241.697	591
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	1.000.000	0
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	-1.000.000	0
	<b>3.894.222</b>	<b>4.136</b>
<b>4. Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder</b>		
Kortfristet skyldig skat til tilknyttet virksomhed	168.300	121
	<b>168.300</b>	<b>121</b>
<b>5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.932 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 8.387 t.kr.		
<b>6. Eventualposter</b>		
<b>Sambeskatning</b>		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Jesper Schrøder Holding ApS, CVR-nr. 25 55 39 50 som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.		

### **6. Eventualposter (fortsat)**

#### **Sambeskatning (fortsat)**

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 168 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Schrøders Ejendomsselskab ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### 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 i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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**

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **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 Schrøders Ejendomsselskab ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildebeskatninger på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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.

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 nettorealisationsværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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