



# Schrøders Ejendomsselskab ApS

Guldalderen 30, Fløng, 2640 Hedehusene

CVR-nr. 29 32 69 67

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. maj 2017.

---

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 2016</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	9

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedehusene, den 3. maj 2017

### **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 2016 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 3. maj 2017

### **RIR REVISION**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 78 05 24

Lisbet Kindvig  
statsautoriseret revisor

## 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**

Selskabets hovedaktivitet 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 890 t.kr. mod 909 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 591 t.kr. mod 595 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 påvirke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>890.044</b>	<b>909</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-88.288	-88
<b>Driftsresultat</b>	<b>801.756</b>	<b>821</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-43.838	-47
<b>Resultat før skat</b>	<b>757.918</b>	<b>774</b>
Skat af årets resultat	-166.737	-179
<b>Ordinært resultat efter skat</b>	<b>591.181</b>	<b>595</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>591.181</b>	<b>595</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	591.181	595
<b>Disponeret i alt</b>	<b>591.181</b>	<b>595</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	8.475.638	8.564
Materielle anlægsaktiver i alt	8.475.638	8.564
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.475.638</b>	<b>8.564</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Likvide beholdninger	942.816	590
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>942.816</b>	<b>590</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>9.418.454</b>	<b>9.154</b>



## Balance 31. december

---

	2016	2015
Note	kr.	t.kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
2 Virksomhedskapital	125.000	125
3 Overført resultat	4.135.919	3.545
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.260.919</b>	<b>3.670</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	656.806	612
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>656.806</b>	<b>612</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	3.924.043	4.236
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.924.043	4.236
Kortfristet del af langfristet gæld	310.000	363
Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.000	0
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	121.176	133
Anden gæld	131.510	140
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	576.686	636
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.500.729</b>	<b>4.872</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>9.418.454</b>	<b>9.154</b>
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>5 Eventualposter</b>		

## Noter

---

	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	43.838	47
	<b>43.838</b>	<b>47</b>
<b>2. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	125.000	125
	<b>125.000</b>	<b>125</b>
<b>3. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2016	3.544.738	2.950
Årets overførte overskud eller underskud	591.181	595
	<b>4.135.919</b>	<b>3.545</b>

## 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.234 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 8.476 t.kr.

Selskabets har stillet selvskyldnerkaution for Schrøders Metal A/S overfor selskabets pengeinstitut.

## 5. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Jesper Schrøder Holding ApS, CVR-nr. 25 55 39 50 som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Schrøders Ejendomsselskab ApS 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.

### **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.

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

#### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende 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 -tab 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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 eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år

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.

#### **Leasingkontrakter**

#### **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 kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

### **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.