



Tlf.: 46 37 30 33  
roskilde@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Ringstedvej 18  
DK-4000 Roskilde  
CVR-nr. 20 22 26 70

**SCHRØDERS EJENDOMSELSKAB APS**  
**GULDALDEREN 30, 2640 HEDEHUSENE**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 3. april 2020

---

Jesper Schrøder Hansen

**CVR-NR. 29 32 69 67**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	SCHRØDERS EJENDOMSELSKAB ApS Guldalderen 30 2640 Hedehusene
	CVR-nr.: 29 32 69 67 Stiftet: 1. januar 2006 Hjemsted: Hedehusene Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Morten Schrøder Jesper Schrøder Hansen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Ringstedvej 18 4000 Roskilde
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank Københavnsvej 4000 Roskilde

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for SCHRØDERS EJENDOMSELSKAB ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedehusene, den 9. marts 2020

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Morten Schrøder

\_\_\_\_\_  
Jesper Schrøder Hansen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i SCHRØDERS EJENDOMSELSKAB ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for SCHRØDERS EJENDOMSELSKAB ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen 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 9. marts 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Lisbet Kindvig  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35452

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at drive ejendomsvirksomhed, herunder drift, køb og salg af fast ejendom.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.049.886</b>	<b>911.793</b>
Af- og nedskrivninger.....		-88.288	-88.288
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>961.598</b>	<b>823.505</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	1.548	0
Andre finansielle omkostninger.....	3	-35.397	-33.863
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>927.749</b>	<b>789.642</b>
Skat af årets resultat.....	4	-204.105	-173.711
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>723.644</b>	<b>615.931</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		723.644	615.931
<b>I ALT</b> .....		<b>723.644</b>	<b>615.931</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b> kr.	<b>2018</b> kr.
Grunde og bygninger.....		9.032.949	8.299.062
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>		<b>9.032.949</b>	<b>8.299.062</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>9.032.949</b>	<b>8.299.062</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		78.960	18.657
Andre tilgodehavender.....		62.377	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>141.337</b>	<b>18.657</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>897.170</b>	<b>1.245.413</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.038.507</b>	<b>1.264.070</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>10.071.456</b>	<b>9.563.132</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		5.233.797	4.510.153
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>5.358.797</b>	<b>4.635.153</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		793.489	747.928
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>793.489</b>	<b>747.928</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.991.926	3.308.012
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>2.991.926</b>	<b>3.308.012</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	330.000	320.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	7	423.700	289.476
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		158.544	128.150
Anden gæld.....		0	119.413
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>927.244</b>	<b>872.039</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>3.919.170</b>	<b>4.180.051</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>10.071.456</b>	<b>9.563.132</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)			
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	1.548	0	
	<b>1.548</b>	<b>0</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	6.074	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	29.323	33.863	
	<b>35.397</b>	<b>33.863</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	158.544	128.150	
Regulering af udskudt skat.....	45.561	45.561	
	<b>204.105</b>	<b>173.711</b>	

## NOTER

						Note
<b>Egenkapital</b>						<b>5</b>
			Selskabs-	Overført		
			kapital	resultat	I alt	
Egenkapital 1. januar 2019.....			125.000	4.510.153	4.635.153	
Forslag til resultatdisponering.....				723.644	723.644	
<b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>			<b>125.000</b>	<b>5.233.797</b>	<b>5.358.797</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>6</b>
	31/12 2019	Afdrag	Restgæld	31/12 2018	Kortfristet	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	3.321.926	330.000	1.850.000	3.628.012	320.000	
	<b>3.321.926</b>	<b>330.000</b>	<b>1.850.000</b>	<b>3.628.012</b>	<b>320.000</b>	
 <b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>						<b>7</b>
 <b>Eventualposter mv.</b>						<b>8</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>						
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Jesper Schrøder Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.						
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						<b>9</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 3.322 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 9.033 t.kr.						
Til sikkerhed for mellemværende med Sydbank, er tinglyst ejerpantebrev på 1.000 t.kr.						

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for SCHRØDERS EJENDOMSELSKAB ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0

Fortjeneste eller tab ved salg 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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.