

**Schøler Ejendomsselskab ApS**

**Syrenvænget 36  
8362 Hørning**

**CVR-nr. 30 19 29 74**

**Årsrapport for 2017**

**Opstillet uden revision eller review**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 25/06 2018

---

Simon Schøler Steffensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	8
Balance pr. 31. december 2017	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Schøler Ejendomsselskab ApS  
Syrenvænget 36  
8362 Hørning

CVR-nr.: 30 19 29 74  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017  
Stiftet: 29. december 2006  
Regnskabsår: 11. regnskabsår  
Hjemsted: Skanderborg

### Direktion

Simon Schøler Steffensen, direktør

### Revisor

Roesgaard & Partners  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

### Pengeinstitut

Sparekassen Kronjylland  
Adelgade 119  
8660 Skanderborg

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Schøler Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørning, den 25. juni 2018

### Direktion

Simon Schøler Steffensen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejeren i Schøler Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Schøler Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 25. juni 2018

### **Roesgaard & Partners**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Poul Erik Nielsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne18618

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve og udleje fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på kr. 184.538, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en negativ egenkapital på kr. 1.090.062.

Årets resultat anses for utilfredsstillende, men skal ses i lyset af salg af selskabets ejendom med tab til følge.

Selskabet har tabt egenkapitalen. Det er ledelsens forventning at kapitalen vil kunne reetableres gennem koncerntilskud.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Schøler Ejendomsselskab ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter med fradrag af ejendommenes driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægter

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

### Ejendommenes driftsomkostninger

Omkostninger til ejendommenes drift, herunder forsikring, ejendomsskat, vedligeholdelse og eget forbrug.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

## Balancen

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.



## Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>36.560</b>	<b>225.198</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>(175.000)</u>	<u>104.368</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>(138.440)</b>	<b>329.566</b>
Finansielle indtægter		80	677
Finansielle omkostninger	3	<u>(46.178)</u>	<u>(451.270)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(184.538)</b>	<b>(121.027)</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(184.538)</u></b>	<b><u>(121.027)</u></b>
Overført resultat		<u>(184.538)</u>	<u>(121.027)</u>
		<b><u>(184.538)</u></b>	<b><u>(121.027)</u></b>

**Balance pr. 31. december 2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	0	2.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>0</u>	<u>2.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>0</u>	<u>2.000.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	14.725
Andre tilgodehavender		30.823	49.619
Udskudt skatteaktiv	5	0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>30.823</u>	<u>64.344</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>83</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>30.906</u>	<u>64.344</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>30.906</u>	<u>2.064.344</u>

**Balance pr. 31. december 2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>(1.215.062)</u>	<u>(1.030.524)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>(1.090.062)</u></b>	<b><u>(905.524)</u></b>
Andre kreditinstitutter		<u>0</u>	<u>1.778.242</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>0</u></b>	<b><u>1.778.242</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	0	291.000
Kreditinstitutter		311	22.328
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.100.641	773.019
Anden gæld		<u>20.016</u>	<u>105.279</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.120.968</u></b>	<b><u>1.191.626</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.120.968</u></b>	<b><u>2.969.868</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>30.906</u></b>	<b><u>2.064.344</u></b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualposter m.v.	7		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	(1.030.524)	(905.524)
Årets resultat	0	(184.538)	(184.538)
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>(1.215.062)</u></b>	<b><u>(1.090.062)</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har sammen med moderselskabet, Schøler Steffensen Holding ApS og søsterselskabet, Planum A/S, fået tilsagn om tilstrækkelige kreditfaciliteter for de planlagte aktiviteter det kommende år, herunder tilsagn fra kapitalejer.

De indbyrdes kautionsforhold i koncernen medfører, at den fortsatte drift er afhængig af, at kreditinstituttet fortsat stiller de nødvendige kreditfaciliteter til rådighed for koncernen som helhed.

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	(175.000)	0
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>(175.000)</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	0	104.368
Værdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>104.368</u>
<b>Værdireguleringer af investeringsaktiver i alt</b>	<u>(175.000)</u>	<u>104.368</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	18.800
Andre finansielle omkostninger	46.178	432.470
	<u>46.178</u>	<u>451.270</u>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<b>Investerings- ejendomme</b>
Kostpris 1. januar 2017		2.000.000
Afgang i årets løb		<u>(2.000.000)</u>
Kostpris 31. december 2017		<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>		<u><b>0</b></u>

## Noter til årsrapporten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
<b>5 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	0	10.254
Skattemæssigt underskud	(196.714)	(198.211)
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>196.714</u>	<u>187.957</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>		
Opgjort skatteaktiv	196.714	187.957
Nedskrivning til vurderet værdi	<u>(196.714)</u>	<u>(187.957)</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<u>0</u>	<u>0</u>

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Andre kreditinstitutter	<u>2.069.242</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2.069.242</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

## 7 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Schøler Steffensen Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.