

Schøler Ejendomsselskab ApS

**Syrenvænget 36
8362 Hørning**

CVR-nr. 30 19 29 74

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 31/05 2016

Simon Schøler Steffensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	9
Balance pr. 31. december 2015	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Schøler Ejendomsselskab ApS
Syrenvænget 36
8362 Hørning

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

Direktion

Simon Schøler Steffensen, direktør

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
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 2015 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 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørning, den 30. maj 2016

Direktion

Simon Schøler Steffensen
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Schøler Ejendomsselskab ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Schøler Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

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.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på ledelsesberetningen samt note 1 og 2, hvor der er redegjort for forudsætninger for fortsat drift, samt usikkerhed for måling og indregning, baseret på selskabets udvikling samt kreditinstituttets tilsagn om at stille de nødvendige kreditfaciliteter til rådighed.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Horsens, den 30. maj 2016

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 25 80 20 63

Poul Erik Nielsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 2.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 51.721, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på kr. 784.497.

Årets resultat anses for tilfredsstillende efter omstændighederne.

For det kommende år forventes et mindre positivt resultat. Ledelsen forventer, at egenkapitalen vil blive reetableret i forbindelse med forbedret indtjening og soliditet i koncernen i de kommende år.

Selskabet har sammen med moderselskabet, Schøler Steffensen Holding ApS, og søsterselskabet, Solbjerg Murer- og Tømrerforretning A/S, fået tilsagn om tilstrækkelig kreditfaciliteter for de planlagte aktiviteter i det kommende år.

Kapitalberedskabet

Der henvises til note 1.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Schøler Ejendomsselskab ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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 og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

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

Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring og skatter mv., der afholdes i forbindelse med udlejning af ejendomme som indgår i lejeindtægter samt omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger mv.

Skat af årets resultat

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, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - 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

Varebeholdninger

Aktiver bestemt for salg:

Aktiver klassificeres som bestemt for salg, når deres regnskabsmæssige værdi primært vil blive genindvundet gennem et salg frem for gennem fortsat anvendelse, og salget med stor sandsynlighed gennemføres inden for et år i henhold til en samlet koordineret plan. Der afskrives og amortiseres ikke på aktiver fra det tidspunkt, hvor de klassificeres som bestemt for salg.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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.

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgælden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Bruttofortjeneste		414.200	393.187
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	<u>15.806</u>	<u>16.413</u>
Resultat før finansielle poster		430.006	409.600
Finansielle indtægter		0	20
Finansielle omkostninger	4	<u>(378.285)</u>	<u>(380.472)</u>
Resultat før skat		51.721	29.148
Skat af årets resultat	5	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>51.721</u>	<u>29.148</u>
Overført overskud		<u>51.721</u>	<u>29.148</u>
		<u>51.721</u>	<u>29.148</u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2013</u> kr.
Aktiver			
Aktiver bestemt for salg		5.500.000	5.500.000
Varebeholdninger		5.500.000	5.500.000
Andre tilgodehavender		30.000	30.000
Udskudt skatteaktiv	7	0	0
Tilgodehavender		30.000	30.000
Likvide beholdninger		46.683	107.639
Omsætningsaktiver i alt		5.576.683	5.637.639
Aktiver i alt		5.576.683	5.637.639

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2013</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>(909.497)</u>	<u>(961.219)</u>
Egenkapital	6	<u>(784.497)</u>	<u>(836.219)</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.746.423	2.959.284
Andre kreditinstitutter		<u>2.143.130</u>	<u>2.164.083</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>4.889.553</u>	<u>5.123.367</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	220.000	210.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		394.824	336.205
Anden gæld		<u>856.803</u>	<u>804.286</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.471.627</u>	<u>1.350.491</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>6.361.180</u>	<u>6.473.858</u>
Passiver i alt		<u>5.576.683</u>	<u>5.637.639</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter og ejerforhold	11		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	(961.218)	(836.218)
Årets resultat	0	51.721	51.721
Egenkapital 31. december 2015	125.000	(909.497)	(784.497)

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har sammen med moderselskabet, Schøler Steffensen Holding ApS, og søsterselskabet, Solbjerg Murer- og Tømrerforretning A/S, fået tilsagn fra kreditinstitutter om tilstrækkelige kreditfaciliteter for de planlagte aktiviteter i det kommende år.

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.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Aktiver bestemt for salg består af grunde og bygninger. Dagsværdien heraf er fastsat på grundlag af ledelsens forventede nettorealiseringspris.

Værdiansættelsen er understøttet af afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold

Ledelsen har indregnet værdien af ejendomme ud fra et generelt afkastkrav på 7,8 %.

Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakten og alternative anvendelsesmuligheder mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.

Som følge af forholdene på markedet på erhvervsjendomme generelt, er der dog en vis usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets materielle anlægsaktiver.

3 Værdireguleringer af investeringsaktiver

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	15.806	16.413
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>15.806</u>	<u>16.413</u>
	<u>15.806</u>	<u>16.413</u>

Noter til årsrapporten

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.139.284	2.936.423	190.000	0
Andre kreditinstitutter	2.194.083	2.173.130	30.000	0
	5.333.367	5.109.553	220.000	0

9 Eventualposter mv.

Kautionsforpligtelse vedr. sambeskatning

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har indgået lejekontrakt for de kommende år med en samlet huslejekontrakt på 190 t.kr. For det kommende år udgør huslejekontrakten 120 t.kr.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har indgået betinget købs- og salgsaftaler i forbindelse med lejemål og selskabets aktiver bestemt til salg.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.832 t.kr. (31.12.2014: 3.019 t.kr.) er der givet pant i grunde og bygninger medtaget under aktiver bestemt til videresalg, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 5.500 t.kr. (31.12.2014: 5.500 t.kr.)

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt 1.800 t.kr. i ovenstående grunde og bygninger, som er deponeret til sikkerhed for bankgæld på 2.173 t.kr. (31.12.2014: 2.194 t.kr.) samt sekundært oprykkende pant for lejer.

Noter til årsrapporten

11 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Schøler Steffensen Holding ApS
Syrenvænget 36
8362 Hørning