

Schøler Ejendomsselskab ApS

Syrenvænget 36

8362 Hørning

CVR-nr. 30 19 29 74

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 16/06 2017

Simon Schøler Steffensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	9
Balance pr. 31. december 2016	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Schøler Ejendomsselskab ApS
Syrenvænget 36
8362 Hørning

CVR-nr.: 30 19 29 74
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 29. december 2006
Regnskabsår: 10. regnskabsår
Hjemsted: Skanderborg

Direktion

Simon Schøler Steffensen, direktør

Revision

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 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2017 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørning, den 16. juni 2017

Direktion

Simon Schøler Steffensen
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Schøler Ejendomsselskab ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Schøler Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på ledelsesberetningen samt note 1, hvor der er redegjort for forudsætninger for fortsat drift baseret på tilsagn fra anden koncernselskab om at stille de nødvendige kreditfaciliteter til rådighed.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Ledelsen har i årsregnskabs note 2 omtalt forudsætningerne og usikkerheden knyttet til værdiansættelsen af investeringsejendomme. Vi fremhæver den væsentlige usikkerhed knyttet til ledelsens vurdering, herunder at efterfølgende regnskabsår kan påvirkes væsentligt af ændringer i de centrale forudsætninger.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 16. juni 2017

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

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 2016 udviser et underskud på kr. 121.027, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på kr. 905.524.

Årets resultat anses for tilfredsstillende efter omstændighederne og skal ses i sammenhæng med afholdelse af låneomkostninger, kurstab samt udgifter i forbindelse med afståelse af ejendom.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Schøler Ejendomsselskab ApS for 2016 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 nettoomsætning med fradrag af ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

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

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

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 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Bruttofortjeneste		225.198	414.200
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	<u>104.368</u>	<u>15.806</u>
Resultat før finansielle poster		329.566	430.006
Finansielle indtægter		677	0
Finansielle omkostninger	4	<u>(451.270)</u>	<u>(378.285)</u>
Resultat før skat		(121.027)	51.721
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		(121.027)	51.721
Overført resultat		<u>(121.027)</u>	<u>51.721</u>
		(121.027)	51.721

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	2.000.000	5.500.000
Materielle anlægsaktiver		2.000.000	5.500.000
Anlægsaktiver i alt		2.000.000	5.500.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		14.725	0
Andre tilgodehavender		49.619	30.000
Udskudt skatteaktiv	7	0	0
Tilgodehavender		64.344	30.000
Likvide beholdninger		0	46.683
Omsætningsaktiver i alt		64.344	76.683
Aktiver i alt		2.064.344	5.576.683

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>(1.030.524)</u>	<u>(909.497)</u>
Egenkapital	6	<u>(905.524)</u>	<u>(784.497)</u>
Gæld til realkreditinstitutter		0	2.746.423
Andre kreditinstitutter		<u>1.778.242</u>	<u>2.143.130</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>1.778.242</u>	<u>4.889.553</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	291.000	220.000
Kreditinstitutter		22.328	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		773.019	394.824
Anden gæld		<u>105.279</u>	<u>856.803</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.191.626</u>	<u>1.471.627</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.969.868</u>	<u>6.361.180</u>
Passiver i alt		<u>2.064.344</u>	<u>5.576.683</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter m.v.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter og ejerforhold	11		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	(909.497)	(784.497)
Årets resultat	0	(121.027)	(121.027)
Egenkapital 31. december 2016	125.000	(1.030.524)	(905.524)

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 anden koncernselskab om tilstrækkelige kreditfaciliteter for de planlagte aktiviteter 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

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til ejendommen ud fra blandt andet:

- Udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype.
- Erfaringer med køb og salg samt belåning
- Ændringer i den enkelte ejendomsforhold

I 2016 har ledelsen fastlagt afkastkravet til 4,0 %. Afkastet er lavere end det forventede generelle afkastkrav for ejendomme i Solbjerg. Afkastet er baseret på forventede lejeindtægter med fradrag af forsikring og ejendomsskat.

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.

Investeringsejendommen er således indregnet til en dagsværdi på 2.000 t.kr. (afrundet: $100/4,0 \times 80$ t.kr.)

Blandt andet som følge af forholdene på ejendomsmarkedet generelt er der dog en vis usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets investeringsejendom.

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
3 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	104.368	15.806
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>104.368</u>	<u>15.806</u>
Værdireguleringer af investeringsejendomme i alt	<u>104.368</u>	<u>15.806</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	18.800	14.000
Andre finansielle omkostninger	432.470	364.285
	<u>451.270</u>	<u>378.285</u>
5 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
		<u>5.500.000</u>
Kostpris 1. januar 2016		5.500.000
Tilgang i årets løb		2.000.000
Afgang i årets løb		(5.500.000)
Kostpris 31. december 2016		<u>2.000.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016		<u>2.000.000</u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 4,0 %

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	(0,50)% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	3,50	4,00	4,50
Dagsværdi	2.285.714	2.000.000	1.777.778
Ændring i dagsværdi	285.714	0	(222.222)

6 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

7 Hensættelse til udskudt skat

	2016 kr.	2015 kr.
Materielle anlægsaktiver	10.254	(362.272)
Låneomkostninger	0	(8.038)
Disponibel 1	0	(28.241)
Skattemæssigt underskud	(198.211)	(164.409)
Overført til udskudt skatteaktiv	187.957	562.960
	0	0
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	(187.957)	(562.960)
Nedskrivning til vurderet værdi	187.957	562.960
Regnskabsmæssig værdi	0	0

Noter til årsrapporten

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld		
	1. januar 2016	31. december 2016	Afdrag	Restgæld
			næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.936.423	0	0	0
Andre kreditinstitutter	2.173.130	2.069.242	291.000	1.221.000
	5.109.553	2.069.242	291.000	1.221.000

9 Eventualposter m.v.

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.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld på 2.069 t.kr. (31.12.2015: 2.173 t.kr.) er der optaget pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi for grunde og bygninger omfattet af pantet udgør 2.000 t.kr.

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