

---

# ***Schou Invest Kolding A/S***

Strandvejen 232, 5500 Middelfart

## Årsrapport for 2016

---

CVR-nr. 30 50 59 64

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 24/4 2017

Jørgen Schou  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

Noter, regnskabspraksis 11

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Schou Invest Kolding A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sommersted, den 24. april 2017

## Direktion

Knud Beer

## Bestyrelse

Jørgen Schou  
formand

Knud Beer

Jens Bolding Jensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Schou Invest Kolding A/S

## Konklusion

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.

Vi har revideret årsregnskabet for Schou Invest Kolding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". 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.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Trekantområdet, den 24. april 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jan Bunk Harbo Larsen  
statsautoriseret revisor

Lasse Berg  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Schou Invest Kolding A/S Strandvejen 232 5500 Middelfart  CVR-nr.: 30 50 59 64 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Middelfart
<b>Bestyrelse</b>	Jørgen Schou, formand Knud Beer Jens Bolding Jensen
<b>Direktion</b>	Knud Beer
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>97.317</b>	<b>408.986</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-198.270	-177.126
Andre driftsomkostninger		-45.135	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-146.088</b>	<b>231.860</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		2.400.223	0
Finansielle indtægter	2	131.680	20.104
Finansielle omkostninger	3	-244.557	-371.299
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.141.258</b>	<b>-119.335</b>
Skat af årets resultat	4	31.319	0
<b>Årets resultat</b>		<b>2.172.577</b>	<b>-119.335</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		2.172.577	-119.335
		<b>2.172.577</b>	<b>-119.335</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		8.327.496	8.416.578
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>8.327.496</b>	<b>8.416.578</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	0	680.988
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	0	83.388
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>764.376</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.327.496</b>	<b>9.180.954</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		31.319	228.479
Andre tilgodehavender		1.096.190	505.594
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.127.509</b>	<b>734.073</b>
<b>Værdipapirer</b>		<b>2.222.342</b>	<b>2.331.354</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.253.613</b>	<b>67.634</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.603.464</b>	<b>3.133.061</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.930.960</b>	<b>12.314.015</b>



## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		11.500.000	11.500.000
Overført resultat		-4.101.907	-6.274.484
<b>Egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>7.398.093</b>	<b>5.225.516</b>
Kreditinstitutter		4.894.880	4.851.864
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	25.000
Gæld til associerede virksomheder		0	1.500.446
Anden gæld		612.987	711.189
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.532.867</b>	<b>7.088.499</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.532.867</b>	<b>7.088.499</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.930.960</b>	<b>12.314.015</b>
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består af investering i kapitalandele samt øvrige investeringsaktiviteter.

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	131.680	20.104
	<u><b>131.680</b></u>	<u><b>20.104</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	221.503	361.091
Valutakurstab	23.054	10.208
	<u><b>244.557</b></u>	<u><b>371.299</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	0
Underskud anvendt i sambeskatningen	-31.319	0
	<u><b>-31.319</b></u>	<u><b>0</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	DKK
Kostpris 1. januar	9.659.411
Tilgang i årets løb	109.188
Kostpris 31. december	9.768.599
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.242.833
Årets afskrivninger	198.270
Ned- og afskrivninger 31. december	1.441.103
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>8.327.496</b>
Afskrives over	50 år

## 6 Kapitalandele i dattervirksomheder

	2016	2015
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	680.988	0
Tilgang i årets løb	0	680.988
Afgang i årets løb	-680.988	0
Kostpris 31. december	0	680.988
Værdireguleringer 1. januar	0	0
Værdireguleringer 31. december	0	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>	<b>680.988</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Boligejendomme Prenzlauer Berg GmbH	Tyskland	TEUR 25	100%

## Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
<b>7 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	83.388	166.776
Afgang i årets løb	-83.388	-83.388
Kostpris 31. december	<u>0</u>	<u>83.388</u>
Værdireguleringer 1. januar	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>83.388</u></b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Herkules Immobilien Investment GmbH	Tyskland	TEUR 200	50%

## 8 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	11.500.000	-6.274.484	5.225.516
Årets resultat	<u>0</u>	<u>2.172.577</u>	<u>2.172.577</u>
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>11.500.000</u></b>	<b><u>-4.101.907</u></b>	<b><u>7.398.093</u></b>

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter, regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Schou Invest Kolding A/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkost-

## **Noter, regnskabspraksis**

ninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Med henvisning til årsregnskabsloven § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

#### **Nettoomsætning**

Ved udlejning af fast ejendom indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### **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.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

#### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### **Andre driftsindtægter/-omkostninger**

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### **Resultat af kapitalandele i**

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## **Noter, regnskabspraksis**

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat, 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med den danske modervirksomhed. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger 50 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

#### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

#### **Kapitalandele i datter og associerede virksomheder**

Kapitalandele i datter og associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

## **Noter, regnskabspraksis**

### **Værdipapirer**

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.