
Schou Invest Kolding A/S

Tågerupvej 32, 6560 Sommersted

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 30 50 59 64

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 27/5 2016

Jens Bolding Jensen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sommersted, den 27. maj 2016

Direktion

Knud Beer

Bestyrelse

Jørgen Schou
formand

Knud Beer

Jens Bolding Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Schou Invest Kolding A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Schou Invest Kolding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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.

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 gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Trekantområdet, den 27. maj 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jan Bunk Harbo Larsen
statsautoriseret revisor

Lasse Berg
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

| | |
|----------------------|--|
| Selskabet | Schou Invest Kolding A/S Tågerupvej 32 6560 Sommersted CVR-nr.: 30 50 59 64 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Sommersted |
| Bestyrelse | Jørgen Schou, formand Knud Beer Jens Bolding Jensen |
| Direktion | Knud Beer |
| Revision | PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle |
| Advokat | Plesner Amerikaplads 37 2100 København Ø |
| Pengeinstitut | Sydbank A/S Jernbanegade 14 6000 Kolding |

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består af investering i kapitalandele samt øvrige investeringsaktiviteter.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på DKK 119.335, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 5.225.516.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2015 DKK | 2014 DKK |
|---|------|------------------------|--------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 408.986 | 81.157 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | | <u>-177.126</u> | <u>-155.743</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 231.860 | -74.586 |
| Finansielle indtægter | 1 | 20.104 | 407.773 |
| Finansielle omkostninger | 2 | <u>-371.299</u> | <u>-246.030</u> |
| Resultat før skat | | -119.335 | 87.157 |
| Skat af årets resultat | 3 | <u>0</u> | <u>-2.013.935</u> |
| Årets resultat | | <u>-119.335</u> | <u>-1.926.778</u> |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|-------------------|--|------------------------|--------------------------|
| Overført resultat | | <u>-119.335</u> | <u>-1.926.778</u> |
| | | <u>-119.335</u> | <u>-1.926.778</u> |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2015 DKK | 2014 DKK |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger | | 8.416.578 | 8.378.337 |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | 8.416.578 | 8.378.337 |
| Kapitalandele i dattervirksomheder | 5 | 680.988 | 0 |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | 6 | 83.388 | 166.776 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 764.376 | 166.776 |
| Anlægsaktiver | | 9.180.954 | 8.545.113 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 228.479 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 505.594 | 377.422 |
| Udskudt skatteaktiv | 8 | 0 | 0 |
| Selskabsskat | | 0 | 263.479 |
| Tilgodehavender | | 734.073 | 640.901 |
| Værdipapirer | | 2.331.354 | 915.765 |
| Likvide beholdninger | | 67.634 | 1.534.427 |
| Omsætningsaktiver | | 3.133.061 | 3.091.093 |
| Aktiver | | 12.314.015 | 11.636.206 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2015 DKK | 2014 DKK |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital | | 11.500.000 | 11.500.000 |
| Overført resultat | | -6.274.484 | -6.155.149 |
| Egenkapital | 7 | 5.225.516 | 5.344.851 |
| Kreditinstitutter | | 4.851.864 | 4.471.265 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 25.000 | 27.100 |
| Gæld til associerede virksomheder | | 2.097.446 | 1.500.446 |
| Anden gæld | | 114.189 | 292.544 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 7.088.499 | 6.291.355 |
| Gældsforpligtelser | | 7.088.499 | 6.291.355 |
| Passiver | | 12.314.015 | 11.636.206 |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 9 | | |

Noter til årsregnskabet

| | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|---|-----------------------|-------------------------|
| | DKK | DKK |
| 1 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter associerede virksomheder | 0 | 359.270 |
| Andre finansielle indtægter | 20.104 | 47.013 |
| Vautakursgevinster | 0 | 1.490 |
| | <u>20.104</u> | <u>407.773</u> |
| 2 Finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | 361.091 | 243.697 |
| Valutakurstab | 10.208 | 2.333 |
| | <u>371.299</u> | <u>246.030</u> |
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 0 | 0 |
| Årets udskudte skat | 0 | 2.013.935 |
| | <u>0</u> | <u>2.013.935</u> |

Noter til årsregnskabet

4 Materielle anlægsaktiver

| | Grunde og byg- ninger |
|---|--------------------------|
| | DKK |
| Kostpris 1. januar | 9.444.044 |
| Tilgang i årets løb | 215.367 |
| Kostpris 31. december | 9.659.411 |
| Ned- og afskrivninger 1. januar | 1.065.707 |
| Årets afskrivninger | 177.126 |
| Ned- og afskrivninger 31. december | 1.242.833 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 8.416.578 |
| Afskrives over | 50 år |

5 Kapitalandele i dattervirksomheder

| | 2015 | 2014 |
|---|----------------|----------|
| | DKK | DKK |
| Kostpris 1. januar | 0 | 0 |
| Tilgang i årets løb | 680.988 | 0 |
| Kostpris 31. december | 680.988 | 0 |
| Værdireguleringer 1. januar | 0 | 0 |
| Værdireguleringer 31. december | 0 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 680.988 | 0 |

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

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

Noter til årsregnskabet

| | 2015 | 2014 |
|---|----------------------|-----------------------|
| | DKK | DKK |
| 6 Kapitalandele i associerede virksomheder | | |
| Kostpris 1. januar | 166.776 | 263.435 |
| Afgang i årets løb | -83.388 | -96.659 |
| Kostpris 31. december | <u>83.388</u> | <u>166.776</u> |
| Værdireguleringer 1. januar | 0 | 40.433 |
| Årets afgang | 0 | -40.433 |
| Værdireguleringer 31. december | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>83.388</u> | <u>166.776</u> |

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

| Navn | Hjemsted | Selskabs- kapital | Stemme- og ejerandel |
|--------------------------------------|----------|----------------------|-------------------------|
| Herkules Immobilien Investment GmbH | Tyskland | TEUR 200 | 50% |
| Bolig Ejendomme Prenzlauer Berg GmbH | Tyskland | TEUR 25 | 50% |

Noter til årsregnskabet

7 Egenkapital

| | Selskabskapital DKK | Overført resultat DKK | I alt DKK |
|---------------------------------|------------------------|-----------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar | 11.500.000 | -6.155.149 | 5.344.851 |
| Årets resultat | 0 | -119.335 | -119.335 |
| Egenkapital 31. december | 11.500.000 | -6.274.484 | 5.225.516 |

Selskabskapitalen består af 11.500 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

| | 2015 DKK | 2014 DKK | 2013 DKK | 2012 DKK | 2011 DKK |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital 1. januar | 11.500.000 | 11.500.000 | 15.000.000 | 15.000.000 | 15.000.000 |
| Kapitalforhøjelse | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Kapitalnedsættelse | 0 | 0 | -3.500.000 | 0 | 0 |
| Selskabskapital 31. december | 11.500.000 | 11.500.000 | 11.500.000 | 15.000.000 | 15.000.000 |

8 Hensættelse til udskudt skat

| | 2015 DKK | 2014 DKK |
|--|-------------|-------------|
| Materielle anlægsaktiver | -273.423 | -234.456 |
| Skattemæssigt underskud til fremførsel | -1.312.695 | -1.560.523 |
| Overført til udskudt skatteaktiv | 1.586.118 | 1.794.979 |
| | 0 | 0 |

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

Udskudt skatteaktiv

| | | |
|---------------------------------|------------|------------|
| Opgjort skatteaktiv | 1.586.118 | 1.794.979 |
| Nedskrivning til vurderet værdi | -1.586.118 | -1.794.979 |
| Regnskabsmæssig værdi | 0 | 0 |

Noter til årsregnskabet

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Schou Invest Kolding A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Selskabet har i 2015 ændret metode for indregning af resultatandele i fællesledet virksomhed. I 2015 er der indregnet 50% af årets resultat og det har i 2015 betydet en ændring af årets resultat på DKK 362.450 i forhold til den tidligere regnskabspraksis og DKK 25.911 i 2014. Ændringen på egenkapitalen er DKK 362.450 og DKK 25.911 i henholdsvis 2015 og 2014. Sammenligningstal er rettet til.

Det er ledelsens vurdering, at dette medfører et mere retvisende billede.

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.

Regnskabspraksis

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 finansiel 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 omkostninger.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 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 m.v..

Af- og nedskrivninger

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

Regnskabspraksis

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 immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder” og ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

Finansielle poster

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

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.

Regnskabspraksis

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.

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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

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