

# Schiøler Invest ApS

Rosengade 2 D  
4400 Kalundborg

CVR-nr. 33 26 04 15

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 22. april 2024

---

Michael Schiøler Rasmussen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Schiøler Invest 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 22. april 2024

### **Direktion**

Michael Schiøler Rasmussen  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Til kapitalejeren i Schiøler Invest ApS*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Schiøler Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **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.

### **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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## 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 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

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Kalundborg, den 22. april 2024

Revisionsfirmaet Obsen & Nielsen A/S  
Registreret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 26 39 96 10

Jørgen Pedersen  
registreret revisor  
mne4471

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Schiøler Invest ApS  
Rosengade 2 D  
4400 Kalundborg

CVR-nr.: 33 26 04 15

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 9. november 2010

Hjemsted: Kalundborg

### Direktion

Michael Schiøler Rasmussen, direktør

### Revision

Revisionsfirmaet Obsen & Nielsen A/S  
Registreret revisionsaktieselskab  
Vestre Havneplads 13, 2.  
4400 Kalundborg

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Udlejning og eje investeringsejendomme

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 303.701, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 3.786.006.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Schiøler Invest ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

### 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Driftsomkostninger i ejendomme**

Omkostninger vedrørende ejendommene der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### **Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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**

### **Materielle anlægsaktiver**

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

## Anvendt regnskabspraksis

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Øvrige bygninger	50 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	20 %

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvider omfatter likvide beholdninger i banker.

### **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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.069.803</b>	<b>2.068.080</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-161.388</u>	<u>-201.425</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>1.908.415</b>	<b>1.866.655</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-274.011</u>	<u>-272.485</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.634.404</b>	<b>1.594.170</b>
Finansielle indtægter		762	657.755
Finansielle omkostninger		<u>-1.168.533</u>	<u>-524.489</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>466.633</b>	<b>1.727.436</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-162.932</u>	<u>-442.354</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>303.701</u></b>	<b><u>1.285.082</u></b>
Overført resultat		<u>303.701</u>	<u>1.285.082</u>
		<b><u>303.701</u></b>	<b><u>1.285.082</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		33.040.311	32.861.696
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>19.500</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>33.040.311</u></b>	<b><u>32.881.196</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>33.040.311</u></b>	<b><u>32.881.196</u></b>
Andre tilgodehavender		21.570	55.594
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>2.016</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>21.570</u></b>	<b><u>57.610</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>119.433</u></b>	<b><u>216.055</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>141.003</u></b>	<b><u>273.665</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>33.181.314</u></u></b>	<b><u><u>33.154.861</u></u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		<u>3.706.006</u>	<u>3.402.305</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>3.786.006</u></b>	<b><u>3.482.305</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>0</u>	<u>4.290</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>4.290</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.871.720	8.116.134
Deposita		<u>1.012.423</u>	<u>940.504</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>8.884.143</u></b>	<b><u>9.056.638</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	242.795	262.122
Modtagne forudbetalinger fra kunder		146.860	119.835
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.207	45.387
Gæld til tilknyttede virksomheder		19.822.931	19.571.127
Selskabsskat		167.222	438.064
Anden gæld		<u>126.150</u>	<u>175.093</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>20.511.165</u></b>	<b><u>20.611.628</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>29.395.308</u></b>	<b><u>29.668.266</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>33.181.314</u></u></b>	<b><u><u>33.154.861</u></u></b>

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	80.000	3.402.305	3.482.305
Årets resultat	0	303.701	303.701
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>3.706.006</u></b>	<b><u>3.786.006</u></b>

## Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	158.074	197.117
Andre omkostninger til social sikring	<u>3.314</u>	<u>4.308</u>
	<b><u>161.388</u></b>	<b><u>201.425</u></b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>

<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	167.222	438.064
Årets udskudte skat	<u>-4.290</u>	<u>4.290</u>
	<b><u>162.932</u></b>	<b><u>442.354</u></b>

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	8.378.256	8.114.515	242.795	6.952.305
Deposita	<u>940.504</u>	<u>1.012.423</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>9.318.760</u></b>	<b><u>9.126.938</u></b>	<b><u>242.795</u></b>	<b><u>6.952.305</u></b>

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med MR Rør Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 8.114.514 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør kr. 12.413.000



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Jørgen Pedersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jørgen Asger Pedersen

Revisor

ID: 1fd5b5c2-3a7e-40a6-b41d-419ead1a1255

Tidspunkt for underskrift: 22-04-2024 kl.: 15:57:40

Underskrevet med MitID



## Michael Schiøler Rasmussen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michael Schiøler Rasmussen

Direktør

ID: fe00ae84-c30e-4b41-b623-1f10f5b97c73

Tidspunkt for underskrift: 22-04-2024 kl.: 16:03:19

Underskrevet med MitID



## Michael Schiøler Rasmussen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michael Schiøler Rasmussen

Dirigent

ID: fe00ae84-c30e-4b41-b623-1f10f5b97c73

Tidspunkt for underskrift: 22-04-2024 kl.: 16:03:19

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: c218e8JHkNW251726361

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).