

Schibcon Erhverv ApS

Langelinie 10, 5230 Odense M

CVR-nr. 33 38 70 83

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 20. maj 2016

Som dirigent:



.....
Claus Schibler



Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledespåtegning

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

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Selskabet opfylder betingelserne for fritagelse for revisionspligten og har fravalgt revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 20. maj 2016

Direktion:



Claus Schibler

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Schibcon Erhverv ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Schibcon Erhverv ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er jeres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 20. maj 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Søren Smedegaard Hvid
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Schibcon Erhverv ApS
Adresse, postnr., by	Langelinie 10, 5230 Odense M
CVR-nr.	33 38 70 83
Stiftet	10. januar 2011
Hjemstedskommune	Odense
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Claus Schibler

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at eje og udleje fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ledelsen vurderer, at grunde og bygninger kan realiseres til en pris, der svarer til den værdi som selskabet har optaget dem til i årsrapporten. Ejendommene er værdiansat til et afkast på 6,60 %.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 307 t.kr.(2014: 337 t.kr.), heraf udgør årets regulering til dagsværdi 182 t.kr. (2014: 253 kr.)

Årets resultat er tilfredsstillende.

Selskabet forventer et resultat på samme niveau i det kommende regnskabsår.

Selskabets egenkapital udgør 1.785 t.kr. pr. 31. december 2015.

Selskabet har fra moderselskabet Schibcon ApS modtaget et koncerntilskud svarende til mellemregningen mellem de to selskaber på i alt 1.031 t.kr. Tilskuddet er ført direkte på egenkapitalen.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttofortjeneste	347.986	278.168
2	Andre driftsomkostninger	-26.160	0
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	321.826	278.168
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	182.864	252.794
	Resultat af primær drift	504.690	530.962
	Finansielle indtægter	13	62
3	Finansielle omkostninger	-106.400	-84.622
	Resultat før skat	398.303	446.402
4	Skat af årets resultat	-91.047	-109.369
	Årets resultat	<u>307.256</u>	<u>337.033</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	101.200	99.800
	Øvrige reserver	148.954	190.859
	Overført resultat	57.102	46.374
		<u>307.256</u>	<u>337.033</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	4.247.302	6.079.362
		<u>4.247.302</u>	<u>6.079.362</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.247.302</u>	<u>6.079.362</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.875	0
	Periodeafgrænsningsposter	5.315	5.257
		<u>7.190</u>	<u>5.257</u>
	Likvide beholdninger	<u>95</u>	<u>14.506</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>7.285</u>	<u>19.763</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>4.254.587</u></u>	<u><u>6.099.125</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
7	Selskabskapital	80.000	80.000
	Reserve for opskrivninger	339.813	190.859
	Overført resultat	1.263.837	175.657
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	101.200	99.800
	Egenkapital i alt	<u>1.784.850</u>	<u>546.316</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	95.845	61.935
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>95.845</u>	<u>61.935</u>
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.897.183	2.032.915
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	2.054.369
		<u>1.897.183</u>	<u>4.087.284</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	131.185	127.189
	Gæld til banker	13.366	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	57.137	1.145.218
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	126.799	0
	Anden gæld	148.222	131.183
		<u>476.709</u>	<u>1.403.590</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.373.892</u>	<u>5.490.874</u>
	PASSIVER I ALT	<u>4.254.587</u>	<u>6.099.125</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
9 Sikkerhedsstillelser
10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	80.000	190.859	175.657	99.800	546.316
Årets resultat	0	0	57.102	101.200	158.302
Årets opskrivning	0	148.954	0	0	148.954
Udloddet udbytte	0	0	0	-99.800	-99.800
Koncerttilskud	0	0	1.031.078	0	1.031.078
Egenkapital 31. december 2015	80.000	339.813	1.263.837	101.200	1.784.850

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Schibcon Erhverv ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttoresultat.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til drift af ejendommene og administration af selskabet mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Reserve for opskrivninger

Reserven omfatter opskrivninger af materielle anlægsaktiver i forhold til kostpris efter fradrag af udskudt skat.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor- ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld i investeringsejendomme måles til kursværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

2 Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2015	2014
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	21.165	22.175
Renteomkostninger i øvrigt	85.799	62.447
Andre finansielle omkostninger	-564	0
	<u>106.400</u>	<u>84.622</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	57.137	47.434
Årets regulering af udskudt skat	40.230	61.935
Ændring af skatteprocent	-6.320	0
	<u>91.047</u>	<u>109.369</u>
5 Materielle anlægsaktiver		
kr.		<u>Investeringsejen domme</u>
Kostpris 1. januar 2015		5.825.487
Tilgang i årets løb		183.200
Afgang i årets løb		-2.197.660
Kostpris 31. december 2015		<u>3.811.027</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015		253.875
Årets opskrivning		182.400
Værdireguleringer 31. december 2015		<u>436.275</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>4.247.302</u>

6 Investeringsaktiver

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav på 6,60 %.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
7 Selskabskapital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Anparter, 800 stk. a nom. 100,00 kr.	80.000	80.000
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>

Selskabets anpartskapital har uændret været 80.000 kr. de seneste 4 år.

kr.	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
8 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	2.028.368	131.185	1.897.183	1.370.694
	<u>2.028.368</u>	<u>131.185</u>	<u>1.897.183</u>	<u>1.370.694</u>

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld over realkreditinstitutter 2.590 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 4.444 t.kr.

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Schibcon ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk hermed for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter mv.