Schibcon Erhverv ApS

Langelinie 10, 5230 Odense M

CVR-nr. 33 38 70 83

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 18. april 2017

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Schibcon Erhverv ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 18. april 2017
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 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisorers 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 review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 18. april 2017
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 indregnet og målt efter et forventet afkast på 6,6 %.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på 432.979 kr. mod 307.256 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 2.367.024 kr. Af årets resultat udgør årets regulering til dagsværdi 305.365 kr. (2015: 182.864 kr.)

Årets resultat er tilfredsstillende.

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

Selskabet har fra moderselskabet Schibcon ApS modtaget et koncerntilskud svarende til mellemregningen mellem de to selskaber på i alt 250.395 kr. Tilskuddet er ført direkte på egenkapitalen.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2016	2015
	Bruttofortjeneste	288.888	347.986
2	Andre driftsomkostninger	0	-26.160
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	288.888	321.826
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	305.365	182.864
	Resultat før finansielle poster	594.253	504.690
	Finansielle indtægter	617	13
3	Finansielle omkostninger	-39.226	-106.400
	Resultat før skat	555.644	398.303
4	Skat af årets resultat	-122.665	-91.047
	Årets resultat	432.979	307.256

Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	103.400	101.200
Øvrige reserver	0	148.954
Overført resultat	329.579	57.102
	432.979	307.256

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2016	2015
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	**Materielle anlægsaktiver**		
6	Investeringsejendomme	4.552.667	4.247.302
		4.552.667	4.247.302
	Anlægsaktiver i alt	4.552.667	4.247.302
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	1.875
	Periodeafgrænsningsposter	5.650	5.315
		5.650	7.190
	Likvide beholdninger	116.707	95
	Omsætningsaktiver i alt	122.357	7.285
	AKTIVER I ALT	4.675.024	4.254.587

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2016	2015
	PASSIVER		
	Egenkapital		
7	Selskabskapital	80.000	80.000
	Reserve for opskrivninger	0	339.813
	Overført resultat	2.183.624	1.263.837
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	103.400	101.200
	Egenkapital i alt	2.367.024	1.784.850
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	163.161	95.845
	Hensatte forpligtelser i alt	163.161	95.845
	Gældsforpligtelser		
8	**Langfristede gældsforpligtelser**		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.763.511	1.897.183
		1.763.511	1.897.183
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	133.423	131.185
	Gæld til banker	0	13.366
	Gæld til tilknyttede virksomheder	55.349	57.137
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	30.599	126.799
	Anden gæld	144.936	148.222
	Periodeafgrænsningsposter	17.021	0
		381.328	476.709
	Gældsforpligtelser i alt	2.144.839	2.373.892
	PASSIVER I ALT	4.675.024	4.254.587

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	80.000	339.813	1.263.837	101.200	1.784.850
Ændring i regnskabspraksis	0	-339.813	339.813	0	0
Overført, jf. resultatdisponering	0	0	329.579	103.400	432.979
Udloddet udbytte	0	0	0	-101.200	-101.200
Koncerntilskud	0	0	250.395	0	250.395
Egenkapital 31. december 2016	80.000	0	2.183.624	103.400	2.367.024

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Schibcon Erhverv ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling:

1. Finansielle forpligtelser relateret til investeringsejendomme
   Selskabet har hidtil målt finansielle forpligtelser relateret til investeringsejendomme til dagsværdi. Efter ændringen af årsregnskabsloven måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris. Selskabet anvender seneste dagsværdi før implementeringen af ændringsloven som en ny kostpris for finansielle forpligtelser i forbindelse med praksisændringen fra dagsværdi til amortiseret kostpris.
   Ændringen indebærer en positiv påvirkning af henholdsvis resultat før skat på 4 t.kr. og årets resultat på 4 t.kr. Egenkapitalen pr. 31. december 2016 forøges med 4 t.kr. (0 t.kr. pr. 31. december 2015)

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 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 langfristede aktiver.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 **Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

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.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

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 virksomhedens 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 diskonteringssats 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

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 kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

kr.	2016	2015
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	2.058	21.165
Renteomkostninger i øvrigt	37.168	85.799
Andre finansielle omkostninger	0	-564
	39.226	106.400
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	55.349	57.137
Årets regulering af udskudt skat	67.316	40.230
Ændring af skatteprocent	0	-6.320
	122.665	91.047

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2016	3.811.027
Kostpris 31. december 2016	3.811.027
Værdireguleringer 1. januar 2016	436.275
Årets opskrivning	305.365
Værdireguleringer 31. december 2016	741.640
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	4.552.667

6 Investeringsejendomme

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.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

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

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør kr. 4.552.667 pr. 31/12 2016. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 1 %-point vil dagsværdien falde med 599.035 kr. Et fald i afkastprocenten på 1 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 812.976 kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2016	2015
7 Selskabskapital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Anparter, 800 stk. a nom. 100,00 kr.	80.000	80.000
	80.000	80.000

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 80.000 kr. de seneste 5 år.

8 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2016	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.896.934	133.423	1.763.511	1.227.620
	1.896.934	133.423	1.763.511	1.227.620

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

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

10 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 2016 udgør 4.553 t.kr.