

Schou Estate ApS

Kirkevej 17

2920 Charlottenlund

CVR-nr. 35054847

Årsrapport for 2022

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 10. juli 2023

Jesper Schou-Kocher
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Schou Estate ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Schou Estate 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 21. juni 2023

Direktion

Jesper Schou-Kocher
Direktør

Schou Estate ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Schou Estate ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Schou Estate ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Frederiksberg, den 21. juni 2023

Revisorerne Bastian og Krause

Registrerede revisorer ApS

CVR-nr. 27335616

Per Hailand

Registreret revisor

mne30354

Schou Estate ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Schou Estate ApS Kirkevej 17 2920 Charlottenlund
CVR-nr.	35054847
Stiftelsesdato	7. marts 2013
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
Direktion	Jesper Schou-Kocher
Revisor	Revisorerne Bastian og Krause Registrerede revisorer ApS Guldborgvej 8 2000 Frederiksberg CVR-nr. 27335616

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at købe, sælge og udleje ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. 1.263.925, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 18.631.039, og en egenkapital på kr. 8.110.948.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Schou Estate ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, omkostninger til udlejning og salg af ejendomme og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af indtægter ved udlejning og nettosalg af ejendomme i regnskabsåret.

Omkostninger til udlejning

Omkostninger til udlejning består af fællesudgifter, ejendomsskatter, el, vand, gas, vedligehold mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, låneomkostninger mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	80 år	99%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	71,17%

Der afskrives ikke på grunde.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være

Anvendt regnskabspraksis

gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		1.610.369	478.086
Personaleomkostninger	1	-110.000	-1.315
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-225.275	-293.872
Driftsresultat		1.275.094	182.899
Andre finansielle indtægter		531.915	3.470
Finansielle omkostninger		-208.470	-388.156
Resultat før skat		1.598.539	-201.787
Skat af årets resultat	2	-334.614	-131.220
Årets resultat		1.263.925	-333.007
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.263.925	-333.007
Resultatdisponering		1.263.925	-333.007

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		16.739.715	26.805.567
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		290.962	404.695
Materielle anlægsaktiver		17.030.677	27.210.262
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		993.059	0
Finansielle anlægsaktiver		993.059	0
Anlægsaktiver		18.023.736	27.210.262
Udskudte skatteaktiver		41.962	197.518
Andre tilgodehavender		0	13.175
Tilgodehavender		41.962	210.693
Likvide beholdninger		565.341	367.785
Omsætningsaktiver		607.303	578.478
Aktiver		18.631.039	27.788.740

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		123.839	123.839
Overkurs ved emission		119.161	119.161
Overført resultat		7.867.948	6.604.024
Egenkapital		8.110.948	6.847.024
Gæld til realkreditinstitutter		10.057.235	10.057.235
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	4.936.500
Langfristede gældsforpligtelser	3	10.057.235	14.993.735
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	5.666.863
Modtagne forudbetalinger fra kunder		25.500	25.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		42.000	56.000
Selskabsskat		179.058	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		34.348	17.668
Deposita		181.950	181.950
Kortfristede gældsforpligtelser		462.856	5.947.981
Gældsforpligtelser		10.520.091	20.941.716
Passiver		18.631.039	27.788.740
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

Noter

	2022	2021	
1. Personalemkostninger			
Lønninger	110.000	0	
Andre personaleomkostninger	0	1.315	
	<u>110.000</u>	<u>1.315</u>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>0</u>	
2. Skat af årets resultat			
Selskabsskat, aktuel	179.058	0	
Reg. af udskudt skat	155.556	131.220	
	<u>334.614</u>	<u>131.220</u>	
3. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald	Forfald	Forfald
	efter 1 år	indenfor 1 år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	10.057.235	5.666.863	9.777.786
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	4.936.500	4.936.500
	<u>10.057.235</u>	<u>10.603.363</u>	<u>14.714.286</u>

Moderselskab har ydet et indtil videre rentefrit lån. Tilbagebetaling vil ske i takt med, at likviditeten tillader det.

4. Eventualforpligtelser

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

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Jesper Schou Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

I ejendommen matr. nr. 0010ey, Ordrup er tinglyst:

- Ejerpantebrev til sikkerhed for ejerforeningen på kr. 50.000.
- Realkreditlån på kr. 6.010.000.
- Realkreditlån på kr. 2.020.000.

I ejendommen matr. nr. 0607, Amagerbros Kvarter København er tinglyst:

- Ejerpantebrev til sikkerhed for ejerforeningen på kr. 43.000.
- Realkreditlån på kr. 2.237.000.