

## Schou Estate ApS

Kirkevej 17

2920 Charlottenlund

CVR-nr. 35054847

## Årsrapport for 2019

7. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 18. maj 2020

---

Jesper Schou-Kocher  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	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 2019 - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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 18. maj 2020

### 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 2019 - 31. december 2019 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 FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 18. maj 2020

**Revisorerne Bastian og Krause**

**Registrerede revisorer ApS**

CVR-nr. 27335616

Per Hailand

Registreret revisor

mne30354

Schou Estate ApS

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Schou Estate ApS Kirkevej 17 2920 Charlottenlund
CVR-nr.	35054847
Stiftelsesdato	7. marts 2013
Regnskabsår	1. januar 2019 - 31. december 2019
<b>Direktion</b>	Jesper Schou-Kocher, Direktør
<b>Revisor</b>	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 2019 - 31. december 2019 udviser et resultat på kr. -307.762, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en balancesum på kr. 34.090.197, og en egenkapital på kr. -1.787.893.

Mere end 50 % af selskabets kapital er tabt. Ledelsen forventer, at kapitalen vil genvindes gennem fremtidige positive resultater.

Selskabet er afhængig af, at hovedkapitalejer og eksterne kreditgivere fremover stiller den nødvendige kapital til rådighed for selskabet til betaling af forpligtelser. Ledelsen forventer, at dette vil ske. Der henvises til note 3 i regnskabet.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Schou Estate ApS for 2019 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

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 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

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter indtægter vedrørende udlejning i året.

#### Omkostninger til udlejning

Omkostninger til udlejning omfatter fællesudgifter, ejendomsskatter, el, vand, gas, vedligeholdelse mv.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

#### 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).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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 direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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:



## Anvendt regnskabspraksis

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar: 3-5 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne 'Andre driftsindtægter' og 'Andre driftsomkostninger'.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### 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 gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 betalte acontoskatter.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

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

## Resultatopgørelse

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>12.946</b>	<b>-95.690</b>
Personaleomkostninger	1	0	-524
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-21.230	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>-8.284</b>	<b>-96.214</b>
Finansielle omkostninger		-299.478	-91.286
<b>Resultat før skat</b>		<b>-307.762</b>	<b>-187.500</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-307.762</b>	<b>-187.500</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-307.762	-187.500
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-307.762</b>	<b>-187.500</b>

## Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		33.668.044	9.984.386
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		385.504	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>34.053.548</b>	<b>9.984.386</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>34.053.548</b>	<b>9.984.386</b>
Andre tilgodehavender		2.739	7.625
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.739</b>	<b>7.625</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>33.910</b>	<b>93.755</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>36.649</b>	<b>101.380</b>
<b>Aktiver</b>		<b>34.090.197</b>	<b>10.085.766</b>

## Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		123.839	123.839
Overkurs ved emission		119.161	119.161
Overført resultat		-2.030.893	-1.723.131
<b>Egenkapital</b>		<b>-1.787.893</b>	<b>-1.480.131</b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.903.023	1.557.000
Gæld til banker		7.318.042	54.702
Gæld til tilknyttede virksomheder		18.003.791	9.793.951
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>35.224.856</b>	<b>11.405.653</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		107.390	0
Gæld til banker		255.921	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.600	16.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser		222.305	42.360
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		618	8.784
Deposita		64.400	93.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>653.234</b>	<b>160.244</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>35.878.090</b>	<b>11.565.897</b>
<b>Passiver</b>		<b>34.090.197</b>	<b>10.085.766</b>
Usikkerhed om going concern	3		
Eventualaktiver	4		
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## Noter

	2019	2018
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Andre omkostninger til social sikring	0	524
	<u>0</u>	<u>524</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0

**2. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	9.903.022	34.221	9.770.407
Gæld til banker	7.318.042	73.169	7.026.856
Gæld til tilknyttede virksomheder	18.003.791	0	18.003.791
	<u>35.224.855</u>	<u>107.390</u>	<u>34.801.054</u>

Moderselskab har ydet et indtil videre rentefrit lån.

**3. Usikkerhed om going concern**

Der er fra kapitalejer ydet et indtil videre rente- og afdragsfrit lån, således at selskabet fortsat er en going concern.

**4. Eventualaktiver**

Selskabet har et uudnyttet skatteaktiv på 344.551.

**5. 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 administrationsselskab i sambeskatningen.

**6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er afgivet pant i konto hos Sydbank på tkr. 7.341.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Jesper Schou-Kocher

### Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-827723142135

IP: 87.61.xxx.xxx

2020-05-19 10:21:57Z

NEM ID 

## Per Hailand

### Registreret revisor

Serienummer: CVR:27335616-RID:14096610

IP: 212.130.xxx.xxx

2020-05-19 10:52:18Z

NEM ID 

## Jesper Schou-Kocher

### Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-827723142135

IP: 87.61.xxx.xxx

2020-05-19 12:01:49Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 6NEZX-0Y1GP-73NS6-EU04T-MDX5-OE1PX

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>