

# **SCHØDT INVEST ApS**

Rønnevangen 176  
8471 Sabro

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**19/01/2017**

---

**Henrik Schødt**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	5
Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9
Egenkapitalopgørelse .....	11
Noter .....	12

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

SCHØDT INVEST ApS

Rønnevangen 176

8471 Sabro

CVR-nr: 35817778

Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

# Ledespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 09/01/2017

## Direktion

Henrik Schødt

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende år ikke skal revideres.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Årsregnskabet for 2016 er aflagt i DKK.

## Ændring i anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme er hidtil målt til dagsværdi. Investeringsejendomme indregnes fra regnskabsåret 2016 til kostpris. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes til nominel restgæld. Sammenligningstallene er tilpasset den anvendte regnskabspraksis. Praksisændringen har ikke haft nogen beløbsmæssig indvirkning på egenkapitalen eller balancesummen.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til tidligere år.

## Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

## Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter. Nettoomsætning periodiseres og indtægtsføres i henhold til indgåede lejekontrakter.

## **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Posten omfatter den forholdsmæssige andel af resultat efter skat i dattervirksomheder efter eliminering af interne avancer eller tab og fratrukket af- og nedskrivninger på goodwill og andre merværdier på erhvervelsestidspunktet.

## **Finansielle poster**

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

## **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med datterselskab. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter kun investeringsejendomme, der indregnes til kostpris. Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

### **Nedskrivning af materielle anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### **Kapitalandele i dattervirksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## **Udskudte skatteaktiver og forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres.

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 af udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

## **Aktuelle skattetilgodehavender og forpligtelser**

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

## **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>77.386</b>	<b>36.152</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		228.220	224.580
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....		0	-1.144
Andre finansielle indtægter .....	1	3.424	4
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-81.913	-104.025
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>227.117</b>	<b>156.711</b>
Skat af årets resultat .....	3	20.848	-6.886
<b>Årets resultat</b> .....		<b>247.965</b>	<b>149.825</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	101.200
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		0	-293.341
Overført resultat .....		247.965	341.966
<b>I alt</b> .....		<b>247.965</b>	<b>149.825</b>

## Information om ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb

	Dato	kr.
Ekstraordinært udbytte .....	05/01/2017	103.400



# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme .....		3.065.998	1.890.990
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>3.065.998</b>	<b>1.890.990</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		278.220	649.728
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>278.220</b>	<b>649.728</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>3.344.218</b>	<b>2.540.718</b>
Udskudte skatteaktiver .....		16.000	0
Tilgodehavende skat .....		31.372	0
Periodeafgrænsningsposter .....		0	3.729
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>47.372</b>	<b>3.729</b>
Likvide beholdninger .....		142.256	28.675
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>189.628</b>	<b>32.404</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>3.533.846</b>	<b>2.573.122</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000	50.000
Overført resultat .....		619.544	371.579
Forslag til udbytte .....		0	101.200
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>669.544</b>	<b>522.779</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		0	4.476
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>4.476</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.090.644	1.444.017
Gæld til banker .....		282.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>2.372.644</b>	<b>1.444.017</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		55.189	36.917
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		375.829	489.166
Skyldig selskabsskat .....		0	1.579
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		48.900	57.900
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		288	288
Periodeafgrænsningsposter .....		11.452	16.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>491.658</b>	<b>601.850</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.864.302</b>	<b>2.045.867</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>3.533.846</b>	<b>2.573.122</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	50.000	371.579	101.200	522.779
Betalt udbytte .....	0	0	-101.200	-101.200
Årets resultat .....	0	247.965	0	247.965
Egenkapital, ultimo .....	50.000	619.544	0	669.544

# Noter

## 1. Andre finansielle indtægter

	2016 kr.	2015 kr.
Andre finansielle indtægter	3.424	4
	<b>3.424</b>	<b>4</b>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	3.360	22.695
Andre finansielle omkostninger	78.553	81.330
	<b>81.913</b>	<b>104.025</b>

## 3. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	-372	-8.348
Årets udskudte skat	0	15.234
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år	-20.476	0
	<b>-20.848</b>	<b>6.886</b>

## 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	2.145.833	55.189	2.090.644	1.857.643
Kreditinstitutter	282.000	0	282.000	282.000
	<b>2.427.833</b>	<b>55.189</b>	<b>2.372.644</b>	<b>2.139.643</b>

## 5. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Virksomhedens primære aktiviteter er investering, herunder primært i investeringsejendomme.

## 6. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med datterselskabet. De sambeskattede selskaber hæfter solidarisk for skat af den sambeskattede indkomst mv. De sambeskattede selskaber hæfter endvidere solidarisk for kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat.

## **7. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der stillet sikkerhed i investeringsejendomme med en bogført værdi pr. 31. december 2016 på TDKK 3.066 (31. december 2015: TDKK 1.891).

Til sikkerhed for gæld til banker er der udstedt ejerpantebreve, der giver pant i investeringsejendomme med en bogført værdi pr. 31. december 2016 på TDKK 1.038 (31. december 2015: TDKK 0).