

# Ejendomsselskabet Schibsbye ApS

c/o Erik Schibsbye  
Skovalleen 35  
2880 Bagsværd

CVR-nr. 36961481

## Årsrapport

1. oktober 2017 - 31. december 2017

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 4. marts 2018



---

Charley Schibsbye  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ejendomsselskabet Schibsbye ApS**

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Schibsbye ApS c/o Erik Schibsbye Skovalleen 35 2880 Bagsværd
Telefon	45 40 50 30 40
E-mail	es@autohuset-schibsbye.dk
Hjemmeside	WWW.AUTOHUSET-SCHIBSBYE.DK
CVR-nr.	36961481
Stiftelsesdato	10. juli 2015
Regnskabsår	1. oktober 2017 - 31. december 2017
<b>Direktion</b>	Erik Schibsbye, Direktør
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Bank A/S

## **Ejendomsselskabet Schibsbye ApS**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Schibsbye ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 31. december 2017.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 14. januar 2018

**Direktion**



Erik Schibsbye  
Direktør

## **Ejendomsselskabet Schibsbye ApS**

### **Ledelsesberetning**

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har regnskabsåret været at drive udlejning af fast ejendom.

#### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på kr. 17.055, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på kr. 4.909.424, og en egenkapital på kr. 184.169.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

#### **Forventninger til fremtiden**

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

## **Ejendomsselskabet Schibsbye ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Schibsbye ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### **Ændret regnskabspraksis, skøn og fejl**

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Kapitalandele i associeret virksomhed optages til indre værdi.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

#### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### **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 finansiel post.

Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **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

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Indtægter ved levering af serviceydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på en vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%

### 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### 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

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:

Bygninger:	20-50 år
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.

#### Hensatte forpligtelser

##### 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.

##### 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 acontoskatte.

##### Eventualaktiver og -forpligtelser

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



## Ejendomsselskabet Schibsbye ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2017 kr.	2016/17 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>48.539</b>	<b>284.946</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-6.065	-68.314
<b>Driftsresultat</b>		<b>42.474</b>	<b>216.632</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		10.022	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		3.763	2.383
Andre finansielle indtægter	1	0	0
Finansielle omkostninger	2	-31.878	-188.776
<b>Resultat før skat</b>		<b>24.381</b>	<b>30.239</b>
Skat af årets resultat	3	-7.326	819
<b>Årets resultat</b>		<b>17.055</b>	<b>31.058</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		17.055	31.058
<b>Resultatdisponering</b>		<b>17.055</b>	<b>31.058</b>

**Ejendomsselskabet Schibsbye ApS****Balance 31. december 2017**

	Note	2017 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	<u>4.561.516</u>	<u>4.786.335</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>4.561.516</b></u>	<u><b>4.786.335</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>4.561.516</b></u>	<u><b>4.786.335</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		223.773	41.523
Andre tilgodehavender		<u>15.527</u>	<u>5.607</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>239.300</b></u>	<u><b>47.130</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>108.608</b></u>	<u><b>36.077</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>347.908</b></u>	<u><b>83.207</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><b>4.909.424</b></u>	<u><b>4.869.542</b></u>

Ejendomsselskabet Schibsbye ApS

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	5	50.000	50.000
Overført resultat	6	134.169	117.114
<b>Egenkapital</b>		<b>184.169</b>	<b>167.114</b>
Hensættelser til udskudt skat	7	34.266	29.030
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>34.266</b>	<b>29.030</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.094.424	4.331.093
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.094.424</b>	<b>4.331.093</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		236.379	66.929
Modtagne forudbetalinger fra kunder		25.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.000	22.691
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	12.571
Selskabsskat		6.204	4.114
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		224.982	186.000
Periodeafgrænsningsposter		100.000	50.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>596.565</b>	<b>342.305</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.690.989</b>	<b>4.673.398</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.909.424</b>	<b>4.869.542</b>
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		
Ejerskab	10		
Nærtstående parter	11		

## Noter

	2017	2016/17
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
Kursavance obligationer	10.022	0
Tilknyttede virksomheder	3.763	2.383
	<u>13.785</u>	<u>2.383</u>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	439	908
Andre finansielle omkostninger	31.439	187.868
	<u>31.878</u>	<u>188.776</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	2.090	0
Hensat til udskudt skat, regulering	5.236	-819
	<u>7.326</u>	<u>-819</u>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	4.856.249	4.856.249
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	-159.574	59.180
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>4.696.675</u>	<u>4.915.429</u>
Af- og nedskrivninger primo	-60.780	-60.780
Årets afskrivninger	-74.379	-68.314
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>-135.159</u>	<u>-129.094</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>4.561.516</u>	<u>4.786.335</u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	50.000	50.000
<b>Saldo ultimo</b>	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
Selskabskapitalen har været uændret siden stiftelsen.		
<b>6. Overført resultat</b>		
Saldo primo	117.114	86.056
Årets tilgang	17.055	31.058
<b>Saldo ultimo</b>	<u>134.169</u>	<u>117.114</u>
<b>7. Hensættelser til udskudt skat, specificeret</b>		
Hensættelse til eventualskat	34.266	29.030
<b>Saldo ultimo</b>	<u>34.266</u>	<u>29.030</u>

## Noter

2017

2016/17

### 8. Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået udlejningskontrakter med såvel tilknyttet virksomhed som med tredjemand. Kontrakterne er indgået på markedsvilkår.

Der er der ud over ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

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

### 9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for realkreditfinansiering DKK 4.330.803 er stillet pantsikkerhed i ejendommen der er indregnet i balancen til DKK 4.561.516.

Der er ikke der ud over sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

### 10. Ejerskab

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Cars4U ApS

Hjemmehørende i Gladsaxe kommune

VKCS Holding ApS

Hjemmehørende i Fredensborg kommune

### 11. Nærtstående parter

Cars4U ApS

Skovalleen 35

2880 Bagsværd

Hovedanpartshaver med bestemmende indflydelse

VKCS Holding ApS

Græsager 501

2980 Kokkedal

Hovedanpartshaver

#### Øvrige nærtstående parter

Selskabets ledelse

#### Transaktioner

Løbende mellemregninger med ledelsen og tilknyttede virksomheder forrentes på markedsvilkår.

Herudover har der ikke i årets løb været gennemført transaktioner med direktion, ledende medarbejdere, væsentlige kapitalejere, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.