

# Schan Invest ApS

c/o Irene V. Schandorff Andersen, Nørregade 14, 1., 4600 Køge

CVR-nr. 37 79 29 77

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2018.

---

Malene Schandorff Andersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Schan Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 6. april 2018

### Direktion

Irene Vilhelmine Schandorf Andersen  
direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til ledelsen i Schan Invest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Schan Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 revisorerets 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 opstillingen 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.

Køge, den 6. april 2018

### **GLB REVISION**

Statsautoriserede Revisorer A/S  
CVR-nr. 30 82 19 63

**Erik Christensen**

statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 18865

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Schan Invest ApS c/o Irene V. Schandorff Andersen Nørregade 14, 1. 4600 Køge  E-mail: info@schaninvest.dk  CVR-nr.: 37 79 29 77 Stiftet: 14. juni 2016 Hjemsted: Køge Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Irene Vilhelmine Schandorf Andersen, direktør
<b>Revisor</b>	GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S Fændediget 13 4600 Køge
<b>Bankforbindelse</b>	Sparekassen Sjælland-Fyn A/S, Søndre Alle 11, 4600 Køge
<b>Modervirksomhed</b>	ISchan Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af erhvervs- og beboelses lejemål.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 371.422 kr. mod 691.116 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 111.209 kr. mod 369.373 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Schan Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af forkert anvendelse af regnskabspraksis ændret for Investeringsejendomme. Investeringsejendomme blev tidligere ikke afskrevet efter gældende regler for selskaber i regnskabsklasse B. Tidligere blev investeringsejendomme indregnet til kostpris uden afskrivninger.

Ovenstående ændringer har medført at årets resultat er blevet reduceret med 140.400 kr., balancesummen er reduceret med 360.000 kr. og egenkapital er reduceret med 280.800 kr.

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

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Investeringsejendomme	50 år	20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

#### Overkurs ved emission

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet. Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

#### Udbytte

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

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen med undtagelse af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af investeringsejendomme. Udskudt skat af investeringsejendomme estimeret af den forventede ejendomsavance inkl. skattemæssige genvundne afskrivninger på investeringsejendommene.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

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.

#### Gældsforpligtelser

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>371.422</b>	<b>691.116</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-180.000	-180.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>191.422</b>	<b>511.116</b>
Andre finansielle indtægter	0	74
Øvrige finansielle omkostninger	-40.371	-30.409
<b>Resultat før skat</b>	<b>151.051</b>	<b>480.781</b>
Skat af årets resultat	-39.842	-111.408
<b>Årets resultat</b>	<b>111.209</b>	<b>369.373</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	150.000	150.000
Overføres til overført resultat	0	219.373
Disponeret fra overført resultat	-38.791	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>111.209</b>	<b>369.373</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	8.640.000	8.820.000
Materielle anlægsaktiver i alt	8.640.000	8.820.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.640.000</b>	<b>8.820.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	558	0
Tilgodehavender i alt	558	0
Likvide beholdninger	166.256	280.690
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>166.814</b>	<b>280.690</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>8.806.814</b>	<b>9.100.690</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Egenkapital</b>		
1 Virksomhedskapital	150.000	150.000
2 Overkurs ved emission	0	6.250.375
3 Overført resultat	6.430.957	219.373
4 Foreslået udbytte for regnskabsåret	150.000	150.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>6.730.957</u></b>	<b><u>6.769.748</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.003.200	1.042.800
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.003.200</u></b>	<b><u>1.042.800</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Deposita	149.803	222.750
Langfristede gældsforpligtelser i alt	149.803	222.750
5 Gældsforpligtelser	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.634	10.000
Selskabsskat	0	11.008
Anden gæld	911.220	1.044.384
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	922.854	1.065.392
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.072.657</u></b>	<b><u>1.288.142</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>8.806.814</u></b>	<b><u>9.100.690</u></b>

## Noter

	2017	2016		
<b>1. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital 1. januar 2017	150.000	150.000		
	<b>150.000</b>	<b>150.000</b>		
Anpartskapitalen består af 100 A anparter a 100 kr. og 1.400 B anparter a 100 kr. eller multipla heraf.				
<b>2. Overkurs ved emission</b>				
Overkurs ved emission 1. januar 2017	6.250.375	6.250.375		
Overført til overført resultat	-6.250.375	0		
	<b>0</b>	<b>6.250.375</b>		
<b>3. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. januar 2017	219.373	0		
Årets overførte overskud eller underskud	-38.791	219.373		
Overført fra overkurs ved emission	6.250.375	0		
	<b>6.430.957</b>	<b>219.373</b>		
<b>4. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>				
Udbytte 1. januar 2017	150.000	0		
Udloddet udbytte	-150.000	0		
Udbytte for regnskabsåret	150.000	150.000		
	<b>150.000</b>	<b>150.000</b>		
<b>5. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2017</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2016</b>
Deposita	0	0	149.803	222.750
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>149.803</b>	<b>222.750</b>

# PENNEO

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

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

## Irene Vilhelmine Schandorf Andersen (CPR valideret)

### Direktør

På vegne af: Irene Vilhelmine Schandorf Andersen

Serienummer: PID:9208-2002-2-265328202207

IP: 80.167.192.125

2018-05-24 17:57:13Z

NEM ID 

## Erik Christensen (CVR valideret)

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: GLB REVISION A/S

Serienummer: CVR:30821963-RID:1301011123832

IP: 87.54.44.190

2018-05-25 05:35:18Z

NEM ID 

## Malene Schandorff Andersen (CPR valideret)

### Dirigent

På vegne af: Malene Schandorff Andersen

Serienummer: PID:9208-2002-2-201894799456

IP: 80.167.192.125

2018-05-25 05:59:52Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 4E55B-MQ41N-4NPP8-4F6G-4F6G-FE8XW-8W242

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>