

## **Schmeer Invest ApS**

**Backersvej 34**

**2300 København S**

**CVR-nummer 39 76 56 24**

## **Årsrapport**

**1. oktober 2019 - 30. september 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 11. marts 2021

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Schmeer Invest ApS  
Backersvej 34  
2300 København S

Hjemstedskommune: København  
CVR-nummer: 39 76 56 24  
Regnskabsperiode: 1. oktober 2019 - 30. september 2020

### Direktion

Guido Schmeer

### Revisor

Dansk Revision Roskilde  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Køgevej 46A  
4000 Roskilde

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for Schmeer Invest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, 11. marts 2021

**Direktionen:**

Guido Schmeer

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Schmeer Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Schmeer Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse 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 opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Roskilde, 11. marts 2021

### Dansk Revision Roskilde

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14678093

John Lorey Petersen  
Partner, registreret revisor  
mne3328

Jesper Brøns  
Registreret revisor  
mne17362

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er at drive virksomhed indenfor investering, herunder køb og salg af ejendomme og anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har udøvet sine planlagte driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende, men i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

### Reetablering af virksomhedskapitalen

Regnskabet er aflagt med fortsat drift for øje.

Selskabets fortsatte drift er afhængig af at den fremtidige drift i dattervirksomheden SSR ApS kan retablere kapitalen i moderselskabet, eller ved kapitalindsud.

### Støtteerklæring

Kapitalejer har afgivet støtteerklæring overfor selskabet.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2019/20 DKK	2018/19 1.000 DKK
	<b>Perioden 1. oktober - 30. september</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>-250.602</b>	<b>350</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-204.147	-204
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-454.749</b>	<b>146</b>
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	110.586	-358
	Finansielle indtægter	0	5
1	Finansielle omkostninger	-142.605	-146
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-486.768</b>	<b>-353</b>
	Skat af årets resultat	131.419	-3
	<b>Årets resultat</b>	<b>-355.349</b>	<b>-356</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	-355.349	-356
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-355.349</b>	<b>-356</b>
2	Antal beskæftigede		

Note	<b>Balance</b>	2019/20 DKK	2018/19 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 30. september</b>			
	Grunde og bygninger	3.127.052	3.266
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	157.654	223
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3.284.706</b>	<b>3.489</b>
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.284.706</b>	<b>3.489</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	112
	Udsudte skatteaktiver	50.336	5
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	86.506	0
	Periodeafgrænsningsposter	7.022	7
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>143.864</b>	<b>125</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>3.692</b>	<b>1</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>147.557</b>	<b>126</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.432.263</b>	<b>3.614</b>



Note	Balance	2019/20 DKK	2018/19 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 30. september</b>			
	Virksomhedskapital	50.000	50
	Overført resultat	-610.192	-356
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-560.192</b>	<b>-306</b>
	Kreditinstitutter	1.613.172	1.783
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	10.000	0
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	8
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.623.172</b>	<b>1.792</b>
	Kreditinstitutter	86.000	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	58.200	20
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.045.061	1.970
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	8.454	0
	Anden gæld	72.699	40
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	98.869	99
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.369.282</b>	<b>2.129</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.992.455</b>	<b>3.921</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>3.432.263</b>	<b>3.614</b>
3	Usikkerhed ved fortsat drift		
4	Eventualforpligtelser		
5	Kontraktlige forpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitaloppgørelse

---

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Perioden 01.10.19 - 30.09.20			
Saldo primo	50	-356	-306
Årets henlæggelse til reserve	0	101	101
Årets resultat	0	-355	-355
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50</b>	<b>-610</b>	<b>-560</b>

Noter	2019/20	2018/19
	DKK	1.000 DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	75.154	83
Andre finansielle omkostninger	67.451	63
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>142.605</b>	<b>146</b>
<b>2 Antal beskæftigede</b>		
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftiget, (2018/19: 1).		
<b>3 Usikkerhed ved fortsat drift</b>		
<b>Reetablering af virksomhedskapitalen</b>		
Regnskabet er aflagt med fortsat drift for øje.		
Selskabets fortsatte drift er afhængig af at den fremtidige drift i dattervirksomheden SSR ApS kan retablere kapitalen i moderselskabet, eller ved kapitalindsud.		
<b>Støtteerklæring</b>		
Kapitalejer har afgivet støtteerklæring overfor selskabet.		
<b>4 Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Schmeer Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.		
<b>5 Kontraktlige forpligtelser</b>		
Ingen.		
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 2.050, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør TDKK 3.127. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Sammenligningstal omfatter selskabets første regnskabsperiode 7. august 2018 til 30. september 2019.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Koncernregnskab

I henhold til Årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider størrelsesgrænserne.

### Koncernregnskab

I henhold til årsregnskabslovens § 112 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Lejeindtægten indregnes i resultatopgørelsen ekskl. moms.

#### Bruttofortjeneste

Lejeindtægter fratrukket ejendommens omkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

#### Resultat fra tilknyttede virksomheder

Resultater fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20 år	19 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2 - 5 år	0 %

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.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative regnskabsmæssige indre værdi i det omfang tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den negative regnskabsmæssige indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes den resterende del af den negative regnskabsmæssige indre værdi under hensatte forpligtelser i det omfang moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Omfatter indestående i pengeinstitut.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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 i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

# 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.”

## Guido Schmeer

### Direktør

På vegne af: Schmeer Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-856283876300

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-03-11 11:43:43Z

NEM ID 

## John Lorey Petersen

### Registreret revisor

På vegne af: Dansk Revision Roskilde

Serienummer: CVR:14678093-RID:1081244838330

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-03-11 11:57:32Z

NEM ID 

## Jesper Brøns

### Registreret revisor

På vegne af: Dansk Revision Roskilde

Serienummer: CVR:14678093-RID:1162995119740

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-03-11 12:02:47Z

NEM ID 

## Guido Schmeer

### Dirigent

På vegne af: Schmeer Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-856283876300

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-03-11 12:09:33Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: P32IO-DSYA8-GLUVL-FTKKA-ZFK57-DG63G

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](mailto: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>