

SchodtHouse ApS

Uplandsgade 70, 2300 København S

CVR-nr. 40 03 35 48

Årsrapport 2018/19

(1. Regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling d. 26. marts 2020

Anders Schødt Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet:

SchodtHouse ApS
Uplandsgade 70
2300 København S

CVR-nr.: 40033548
Stiftelsesdato: 19. november 2018
Hjemsted: København
Regnskabsperiode: 19. november 2018 - 31. december 2019

Direktion:

Tomas Schødt Jørgensen, Direktør
Anders Schødt Jørgensen, Direktør

Revisor:

DLBR Revision, Godkendt revisionsanpartsselskab
Agro Food Park 13
8200 Aarhus N

CVR-nr.: 32451195

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 19. november 2018 - 31. december 2019 for SchodtHouse 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 19. november 2018 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, d. 26. marts 2020

Direktion:

Tomas Schødt Jørgensen
Direktør

Anders Schødt Jørgensen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i SchodtHouse ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SchodtHouse ApS for regnskabsåret 2018/19. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores 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 2018/19 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i

Den uafhængige revisors erklæringer

den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus N, d. 26. marts 2020

DLBR Revision, Godkendt revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 32 45 11 95

Jens Faurholt
Registreret revisor
mne33755

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er besiddelse og udlejning af fast ejendom.

ÅRSREGNSKAB

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for SchodtHouse ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Dette er selskabets 1. regnskabsår, hvorfor der ikke er sammenligningstal.

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 og nedskrivninger.

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 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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved lejeindtægt indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

ÅRSREGNSKAB

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skatteomkostninger

Årets skat, 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

Bygninger: 10-30 år / 0 - 60%

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar: 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 afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være

ÅRSREGNSKAB

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på op tagelses tidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

ÅRSREGNSKAB

RESULTATOPGØRELSE FOR 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		301.171
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-87.106
Andre finansielle indtægter		1.498
Øvrige finansielle omkostninger	1	-155.535
Ordinært resultat før skat		60.028
Skat af ordinært resultat	2	-13.947
Årets resultat		46.081
Resultatdisponering:		
Overført resultat		46.081
I alt disponering		46.081

ÅRSREGNSKAB

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>
Anlægsaktiver:		
Grunde og bygninger		8.906.384
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		212.500
Materielle anlægsaktiver		<u>9.118.884</u>
Anlægsaktiver		<u><u>9.118.884</u></u>
Omsætningsaktiver:		
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		11.453
Periodeafgrænsningsposter		738
Tilgodehavender		<u>12.191</u>
Likvide beholdninger		209.490
Omsætningsaktiver		<u>221.681</u>
Aktiver		<u><u>9.340.565</u></u>

ÅRSREGNSKAB

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000
Overført resultat		46.081
Egenkapital		96.081
Hensættelser til udskudt skat		25.400
Hensatte forpligtelser		25.400
Gæld til realkreditinstitutter		4.498.566
Gæld til banker		2.872.580
Langfristede gældsforpligtelser	3	7.371.146
Gæld til banker		264.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		312.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.248.303
Anden gæld		16.635
Kortfristede gældsforpligtelser		1.847.938
Gældsforpligtelser		9.219.084
Passiver		9.340.565
Oplysning om eventualaktiver	4	
Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	

ÅRSREGNSKAB

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2018/19

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Primo	50.000	0	50.000
Årets resultat		46.081	46.081
Ultimo	50.000	46.081	96.081

ÅRSREGNSKAB**NOTER****2018/19**
kr.**Note 1: Oplysning om øvrige finansielle omkostninger**

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	20.955
Renteomkostninger i øvrigt	134.580
Øvrige finansielle omkostninger	<u>155.535</u>

Note 2: Oplysning om skat af ordinært resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-11.453
Årets regulering af udskudt skat	25.400
Skat af ordinært resultat	<u>13.947</u>

Note 3: Langfristede gældsforpligtelser

Af den langfristede gæld forfalder 4.993 tkr. efter 5 år.

Note 4: Oplysning om eventualaktiver

Selskabet hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for søsterselskabets mellemværende med pengeinstitut.

Note 5: Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.763 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 8.906 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der i ovenstående grunde og bygninger udstedt ejerpantebrev på 3.000 tkr.