

Til Erhvervsstyrelsen

True Møllevej 5  
8381 Tilst

Tlf. 86 29 73 70  
Fax 86 28 60 44

info@raadogrev.dk  
www.raadogrev.dk

# Schøler Nielsen ApS

Rønvangen 246, 8382 Hinnerup

CVR-nr. 65 62 15 17

Årsrapport for 2017/18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 17/01 2019



Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Regnskabspraksis	5 - 8
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	9
Balance 30. september	10 - 11
Noter til årsrapporten	12 - 13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Schøler Nielsen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

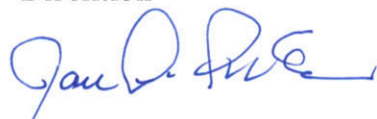
Årsregnskabet for 2017/18 er ikke revideret. Direktionen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det indstilles til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2018/19 ikke skal revideres. Direktionen anser fortsat betingelserne for at unklade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 7. januar 2019

**Direktion**



Jan Schøler Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til den daglige ledelse i Schøler Nielsen ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Schøler Nielsen ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 7. januar 2019

**Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rådgivning & Revision**

CVR-nr. 10 15 81 17

Jens Fahlberg  
statsautoriseret revisor  
mnc28747

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Schøler Nielsen ApS  
Rønvangen 246  
8382 Hinnerup

CVR-nr.: 65 62 15 17  
Hjemsteds-  
kommune: Favrskov  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

**Direktion**

Jan Schøler Nielsen

**Revisor**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Rådgivning & Revision  
True Møllevej 5  
8381 Tilst

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er investeringer og formuepleje.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomsportefølje indregnes til dagsværdi, og værdireguleringerne i forbindelse hermed føres over resultatopgørelsen. Beregningen af dagsværdi foretages på baggrund af en anerkendt afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Værdiansættelsesmodellen indeholder elementer forbundet med skøn, herunder forventet driftsresultat og et afkastkrav. Afkastkravene fastsættes individuelt for hver ejendom og afspejler ejendommens risikoprofil samt ejendomsmarkedet generelt.

De anvendte afkastkrav har væsentlig betydning for selskabets resultat og egenkapital. Effekten af ændring i afkastkrav fremgår af følsomhedsanalysen i note 2.

## Udviklingen i regnskabsåret

Årets resultat på DKK -22.835 anses for mindre tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for Schøler Nielsen ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdiregulering 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen 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.

Nettoomsætningen er ikke oplyst, men indregnes med visse omkostninger i bruttoresultatet i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder salgskostninger, kontorlokaler, kontorromkostninger mv.

## Regnskabspraksis

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, 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.

### Skat af årets resultat

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

Investeringsjendomme måles til dagsværdi med udgangspunkt i en vurdering af ejendommen ud fra det forventede driftsafkast og et forrentningskrav til ejendommen.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen, herunder omkostninger til finansiering, indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til brug.

Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ved beregning er anvendt ejendommens faktiske lejeindtægter omregnet til årsbasis med fradrag af ejendommens forventede driftsomkostninger for det kommende regnskabsår. Forrentningskravet fastsættes hvert år ud fra en vurdering af forrentningskravet ved køb og salg af investeringsejendomme. For 2017/18 er anvendt et forrentningskrav for investeringsejendomme på 2,5 %.

Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under værdiregulering af investeringsejendomme. Opskrivninger, med fradrag af udskudt skat, overføres til en reserve for opskrivning til dagsværdi under egenkapitalen.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.500 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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.

### Finansielle anlægsaktiver

Værdipapirer måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.



## **Regnskabspraksis**

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som salgsværdi med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgsværdi.

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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 under-skud, 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 gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## Regnskabspraksis

### 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 optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2017/18	2016/17
<b>Bruttofortjeneste / -tab</b>		<b>118.019</b>	<b>-62.018</b>
Personaleomkostninger	1	-113.139	-40.312
Værdiregulering af investeringsejendomme		-33.733	-17.399
<b>Driftsresultat</b>		<b>-28.853</b>	<b>-119.729</b>
Finansielle indtægter		16.884	119.293
Finansielle omkostninger		-13.117	-34.660
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-25.086</b>	<b>-35.096</b>
Skat af årets resultat		2.251	7.576
<b>Årets resultat</b>		<b>-22.835</b>	<b>-27.520</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Udbytte for regnskabsåret		52.900	0
Overført resultat		-75.735	-27.520
<b>Disponeret i alt</b>		<b>-22.835</b>	<b>-27.520</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2018	2017
Investeringsejendomme		1.326.000	1.359.733
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>1.326.000</b>	<b>1.359.733</b>
Værdipapirer		551.305	540.470
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>551.305</b>	<b>540.470</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.877.305</b>	<b>1.900.203</b>
<b>Varebeholdninger</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Udskudt skatteaktiv		469.746	464.314
Tilgodehavender fra salg		2.063	0
Andre tilgodehavender		250.000	9.245
<b>Tilgodehavender</b>		<b>721.809</b>	<b>473.559</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>68.113</b>	<b>339.358</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>789.922</b>	<b>812.917</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>2.667.227</b>	<b>2.713.120</b>

## Balance 30. september

### Passiver

	Note	2018	2017
Anpartskapital		200.000	200.000
Overført resultat		2.065.772	2.141.507
Forslag til udbytte for regnskabsåret		52.900	0
<b>Egenkapital</b>	3	<b>2.318.672</b>	<b>2.341.507</b>
Hensættelse til udskudt skat		0	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Prioritetsgæld		259.249	284.423
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>259.249</b>	<b>284.423</b>
Kortfristet del af langfristet gæld		25.000	25.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.450	19.000
Selskabsskat		0	0
Anden gæld		44.856	43.190
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>89.306</b>	<b>87.190</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>348.555</b>	<b>371.613</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.667.227</b>	<b>2.713.120</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter til årsrapporten

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	78.990	34.685
Andre omkostninger til social sikring	30.201	4.677
Andre personaleomkostninger	3.948	950
	<u>113.139</u>	<u>40.312</u>
Gennemsnitligt antal ansatte	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		Jens Bagge- sens Vej
Kostpris 1. oktober		1.377.132
Årets tilgang		0
Årets afgang		0
		<u>1.377.132</u>
Værdireguleringer 1. oktober		-17.399
Årets værdiregulering		-33.733
		<u>-51.132</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>		<u>1.326.000</u>

Ved opgørelse af afkastkrav for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af sammenlignelige ejendomme.

Ved fastsættelse af markedsværdien er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Ejendom	2,5%
---------	------

## Noter til årsrapporten

### 2 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Ved alternativ anvendelse af krav til forrentning ved værdiansættelse efter den afkast-baserede model, ville den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendommene pr. 30. september 2018 kunne måles i henhold til nedenstående oversigt:

<u>Ændring i forrentningskrav</u>	<u>Ned-/ opskrivning</u>	<u>Dagsværdi</u>	<u>Forskel til bogført værdi</u>
1,00%	-429.989	947.143	-378.857
<b>0,00%</b>	<b>-51.132</b>	<b>1.326.000</b>	<b>0</b>
-1,00%	832.868	2.210.000	884.000

### 3 Egenkapital

	<u>Anparts- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Forslag til udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober	200.000	2.141.507	0	2.341.507
Årets resultat		-22.835		-22.835
Udbetalt udbytte			0	0
Henlagt til udbytte		-52.900	52.900	0
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>200.000</b>	<b>2.065.772</b>	<b>52.900</b>	<b>2.318.672</b>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Forfalder efter 5 år	139.249	164.423
Mellem 1 og 5 år	120.000	120.000
Langfristet del	259.249	284.423
Inden for 1 år	25.000	25.000
	<b>284.249</b>	<b>309.423</b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld til Sydbank er der afgivet pant i ejendomme for TDKK 800.