

*Schönebeck Ejendomsinvest A/S
Højvangen 12 A
3480 Fredensborg*

CVR-nr: 32 26 52 94

*ÅRSRAPPORT
1. juli 2017 til 30. juni 2018*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21. November 2018

Dirigent
Steen Schönebeck

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledespåtegning	3
----------------------	---

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	4
---------------------------	---

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

LEDELSESPÅTEGNING

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 18. November 2018

Steen Schönebeck
Direktør

Bestyrelse

Leif Schönebeck
Formand

Lena Kærbo Schönebeck

Steen Schönebeck

Generalforsamlingen har fravalgt revision det kommende år, iflg. gældende lovgivning

Fredensborg, den 21. November 2018

Steen Schönebeck
Dirigent

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af beboelsejendomme, samt køb og salg af samme mv.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold af nogen art i regnskabsåret.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der har ikke været usikkerhed ved indregning og måling af nogen art.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i aktivitet og økonomi har været som forventet. Vi anser at selskabet kan fortsætte som going concern virksomhed fremadrettet, idet selskabet har været i stand til at konsolidere sig yderligere, vi henviser til note i regnskabet.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

GENERELT

Årsregnskabet for Schönebeck Ejendomsinvest A/S for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettolejeindtægter, andre driftsindtægter, samt andre eksterne omkostninger".

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger m.v.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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 sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Selskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede danske skat af de danske tilknyttede virksomheders skattepligtige indkomst betales af selskabet.

Skat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Schönebeck Holding A/S (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til offentlige værdier i henhold til offentlig værdiansættelse på seneste ejendomsskattebilag for regnskabsåret.

Som følge af målingen til offentlig værdi foretages der op/-og nedskrivning på investeringsjendommene, over balancen..

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Egenkapital

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt

anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvider

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger".

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2017 - 30. JUNI 2018

	2017/18	2016/17
BRUTTOFORTJENESTE	3.495.134	1.601.580
6 Personaleomkostninger	45.000-	0
7 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	70.000-	86.000-
DRIFTSRESULTAT	3.380.134	1.515.580
8 Andre finansielle indtægter	11.060	6.728
9 Andre finansielle omkostninger	31.209-	52.664-
RESULTAT FØR SKAT	3.359.985	1.469.644
10 Skat af årets resultat	739.196-	592.355-
ÅRETS RESULTAT	2.620.789	877.289
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	2.620.789	877.289
DISPONERET I ALT	2.620.789	877.289

BALANCE PR. 30. JUNI 2018
AKTIVER

	2018	2017
11 Grunde og bygninger.....	26.084.233	27.134.233
11 Investeringsejendomme.....	400.000	400.000
11 Produktionsanlæg og maskiner	0	0
11 Andre investeringsaktiver	70.000-	86.000-
Materielle anlægsaktiver	26.414.233	27.448.233
ANLÆGSAKTIVER	26.414.233	27.448.233
12 Likvide beholdninger	3.180.744	1.856.734
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	3.180.744	1.856.734
AKTIVER	29.594.977	29.304.967

BALANCE PR. 30. JUNI 2018
PASSIVER

	2018	2017
Virksomhedskapital.....	500.000	500.000
Reserve for opskrivninger	166.040	1.719.960-
Overført resultat	4.482.642	1.861.853
13 EGENKAPITAL	5.148.682	641.893
Kreditinstitutter	43.750-	2.621.892
Deposita.....	559.702	682.834
14 Langfristede gældsforpligtelser.....	515.952	3.304.726
15 Kreditinstitutter	2.193.853	4.020.484
16 Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	36.616	34.660
17 Leverandører af varer og tjenesteydelser	1-	69.972
18 Selskabsskat	1.075.159	335.963
19 Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	20.624.716	20.897.269
Kortfristede gældsforpligtelser	23.930.343	25.358.348
GÆLDSFORPLIGTELSE.....	24.446.295	28.663.074
PASSIVER	29.594.977	29.304.967
20 Tilbagetrædelseserklæring		
21 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
22 Nærtstående parter		
23 Ejerforhold		

NOTER

2017/18

2016/17

1 Usikkerhed om fortsat drift

Der er ikke væsentlig usikkerhed om virksomhedens fortsatte drift idet selskabet er velkonsolideret og ikke i likviditetsmangel på nogen måde. Det bedømmes, at selskabet kan fortsætte uforandret det kommende år, og årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ingen usikkerhed med hensyn til indregning og måling i regnskabet

3 Usædvanlige forhold

Der har ikke været nogen usædvanlige forhold i regnskabsåret.

4 Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der har ikke været nogen betydningsfulde hændelser efter statusdagen.

5 Selskabets hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er Ejendomsinvestering og udlejningsvirksomhed.

6 Personaleomkostninger

Lønninger	45.000	0
Personaleomkostninger i alt	45.000	0

7 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

Bygninger	70.000	70.000
Installationer.....	0	16.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt	70.000	86.000

8 Andre finansielle indtægter

Renter, pengeinstitutter, omsætningsaktiver	11.060	6.728
Andre finansielle indtægter i alt.....	11.060	6.728

NOTER

		2017/18	2016/17	
9 Andre finansielle omkostninger				
Renter, pengeinstitutter		31.209	20.484	
Prioritetsrenter, kreditforeninger		0	32.180	
Andre finansielle omkostninger i alt.....		31.209	52.664	
10 Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets resultat.....		739.196	323.322	
Regulering af tidligere års skat.....		0	269.033	
Skat af årets resultat i alt.....		739.196	592.355	
11 Materielle anlægsaktiver				
	Grunde og bygninger	Investeringsejendomme	Produktionsanlæg og maskiner	Andre investeringsaktiver
Kostpris, primo.....	25.532.900	400.000	0	0
Kostpris 30. juni 2018	25.532.900	400.000	0	0
Årets opskrivninger	551.333	0	0	0
Opskrivninger 30. juni 2018	551.333	0	0	0
Årets af-/nedskrivninger.....	0	0	0	70.000-
Af-/nedskrivninger 30. juni 2018	0	0	0	70.000-
Materielle anlægsaktiver i alt	26.084.233	400.000	0	70.000-
12 Likvide beholdninger				
Nordea Driftskonto.....		2.306.438	1.434.189	
Handelsbanken 2019676 Ejd. invest		874.306	422.545	
Likvide beholdninger i alt.....		3.180.744	1.856.734	

NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
13 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	500.000	0	500.000
Reserve for opskrivninger	166.040	0	166.040
Overført resultat	1.861.853	2.620.789	4.482.642
	<u>2.527.893</u>	<u>2.620.789</u>	<u>5.148.682</u>

Aktiekapitalen er fordelt således:

500 aktier á nom kr. 1.000,00.....	500.000
	<u>500.000</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
14 Langfristede gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter	2.621.892	43.750-	0
Deposita.....	682.834	559.702	0
	<u>3.304.726</u>	<u>515.952</u>	<u>0</u>

	2018	2017
15 Kreditinstitutter		
Handelsbanken kassekredit Ejd. invest	2.193.853	4.020.484
Kreditinstitutter i alt.....	<u>2.193.853</u>	<u>4.020.484</u>

NOTER

	2018	2017
16 Modtagne forudbetalinger fra kunder		
Skyldig vand og varme Flynderborgvej	3.887	12.260
Skyldig vand og varme Gladsaxe	35.992	8.306
Skyldig vand og varme Ærtemarken	0	5.437
Skyldig vand og varme Nærum	10.083-	9.713
Skyldig vand og varme Jernbanegade	5.231	289-
Skyldig vand og varme Jernbanegade 10	1.589	767-
	<hr/>	<hr/>
Modtagne forudbetalinger fra kunder i alt	36.616	34.660
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
17 Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Leverandører af varer	1-	0
Revisorhonorar	0	69.972
	<hr/>	<hr/>
Leverandører af varer og tjenesteydelser i alt	1-	69.972
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
18 Selskabsskat		
Selskabsskat, primo	335.963	248.524
Skat af årets resultat	739.196	335.963
Betalt indkomstskat i regnskabsåret	0	248.524-
	<hr/>	<hr/>
Selskabsskat i alt	1.075.159	335.963
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
19 Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		
Gæld, hovedaktionær/anpartshaver	0	19.844.863
Mellemregning Schönebeck GVS Teknik A/S	2.459.853	1.052.406
Mellemregning Holding	18.164.863	0
	<hr/>	<hr/>
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse i alt	20.624.716	20.897.269
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
20 Tilbagetrædelseserklæring		
Såfremt selskabet kommer i en situation hvor det vil være nødvendigt, er hovedanpartshaver villig til at foretage en tilbagetrædelseserklæring over for eventuelle kreditorer.		
21 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Der findes ikke andre pantsætninger end prioritets- og banklån i ejendommene som det fremgår af regnskabet.		
Hvoraf kan nævnes Afgiftspantebrev til Nordea kr. 80.000,00, og ejerpantebrev til Handelsbanken kr. 4.000.000,00		

2018

2017

22 Nærtstående parter

De nærtstående parter med bestemmende indflydelse på virksomheden er som følger:

Schönebeck Holding A/S Hovedaktionær

Steen Schönebeck, Adm. direktør

23 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

Schönebeck Holding A/S, Højvangen 12 A, 3480 Fredensborg