

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

CVR-nr: 32 26 52 94

*ÅRSRAPPORT
1. juli 2018 til 30. juni 2019*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21. November 2019

Dirigent
Steen Schönebeck

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

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

Ledelsesberetning mv.

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

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

Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 20. November 2019

Steen Schönebeck
Direktør

Bestyrelse

Leif Schönebeck
Formand

Lena Kærbo Schönebeck

Steen Schönebeck

Generalforsamlingen har besluttet, at selskabet overholder gældende lovgivning for fravalg af revision fremadrettet.

Fredensborg, den 21. November 2019

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.

Årsregnskabet for Schönebeck Ejendomsinvest A/S for 2018/19 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

Investeringsjendommenes 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.

Investeringsejendomme 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 investeringsejendommene, over balancen..

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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

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 proventuet 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.

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under gældsforpligtelser.

Likvider

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger".

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2018 - 30. JUNI 2019

	2018/19	2017/18
BRUTTOFORTJENESTE	1.622.790	3.495.134
6 Personaleomkostninger	0	45.000-
7 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	0	70.000-
DRIFTSRESULTAT	1.622.790	3.380.134
8 Andre finansielle indtægter	0	11.060
9 Andre finansielle omkostninger	97.958-	31.209-
RESULTAT FØR SKAT	1.524.832	3.359.985
10 Skat af årets resultat	335.463-	739.196-
ÅRETS RESULTAT	1.189.369	2.620.789
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	1.189.369	2.620.789
DISPONERET I ALT	1.189.369	2.620.789

BALANCE PR. 30. JUNI 2019
AKTIVER

	2019	2018
11 Grunde og bygninger.....	29.834.233	26.084.233
11 Investeringsejendomme.....	400.000	400.000
11 Produktionsanlæg og maskiner	70.000-	0
11 Andre investeringsaktiver	0	70.000-
Materielle anlægsaktiver	30.164.233	26.414.233
ANLÆGSAKTIVER	30.164.233	26.414.233
12 Likvide beholdninger	1.753.984	3.180.744
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	1.753.984	3.180.744
AKTIVER	31.918.217	29.594.977

BALANCE PR. 30. JUNI 2019
PASSIVER

	2019	2018
Virksomhedskapital.....	500.000	500.000
Reserve for opskrivninger	166.040	166.040
Overført resultat	5.672.010	4.482.642
13 EGENKAPITAL	6.338.050	5.148.682
Kreditinstitutter	43.750-	43.750-
Deposita.....	614.157	559.702
14 Langfristede gældsforpligtelser.....	570.407	515.952
15 Kreditinstitutter	2.517.373	2.193.853
16 Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	0	36.616
17 Leverandører af varer og tjenesteydelser	2-	1-
18 Selskabsskat	1.074.659	1.075.159
19 Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	21.417.730	20.624.716
Kortfristede gældsforpligtelser	25.009.760	23.930.343
GÆLDSFORPLIGTELSE	25.580.167	24.446.295
PASSIVER	31.918.217	29.594.977
20 Tilbagetrædelseserklæring		
21 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
22 Nærtstående parter		
23 Ejerforhold		

NOTER

	2018/19	2017/18
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	0	45.000
Personaleomkostninger i alt	0	45.000
7 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Bygninger	0	70.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt	0	70.000
8 Andre finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter, omsætningsaktiver	0	11.060
Andre finansielle indtægter i alt.....	0	11.060
9 Andre finansielle omkostninger		
Renter, pengeinstitutter	86.858	31.209
Stempelafgifter m.v.....	11.100	0
Andre finansielle omkostninger i alt.....	97.958	31.209

NOTER

	2018/19	2017/18
10 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat.....	335.463	739.196
Skat af årets resultat i alt.....	335.463	739.196

	Grunde og bygninger	Investeringsejendomme	Produktionsanlæg og maskiner	Andre investeringsaktiver
11 Materielle anlægsaktiver				
Kostpris, primo.....	25.532.900	400.000	0	0
Tilgang i årets løb.....	3.750.000	0	0	0
Kostpris 30. juni 2019	29.282.900	400.000	0	0
Årets opskrivninger	551.333	0	0	0
Opskrivninger 30. juni 2019	551.333	0	0	0
Af-/nedskrivninger, primo.....	0	0	70.000-	0
Af-/nedskrivninger 30. juni 2019	0	0	70.000-	0
Materielle anlægsaktiver i alt	29.834.233	400.000	70.000-	0

	2019	2018
12 Likvide beholdninger		
Nordea Driftskonto.....	3.371.581	2.306.438
Handelsbanken 2019676 Ejd. invest	1.617.597-	874.306
Likvide beholdninger i alt.....	1.753.984	3.180.744

NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
13 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	500.000	0	500.000
Reserve for opskrivninger	166.040	0	166.040
Overført resultat	4.482.641	1.189.369	5.672.010
	<u>5.148.681</u>	<u>1.189.369</u>	<u>6.338.050</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	43.750-	43.750-	0
Deposita.....	559.703	614.157	0
	<u>515.953</u>	<u>570.407</u>	<u>0</u>

	2019	2018
15 Kreditinstitutter		
Handelsbanken kassekredit Ejd. invest	2.510.783	2.193.853
Skyldig fyr Ndr. Strandvej	6.590	0
Kreditinstitutter i alt.....	<u>2.517.373</u>	<u>2.193.853</u>

NOTER

	2019	2018
16 Modtagne forudbetalinger fra kunder		
Skyldig vand og varme Flynderborgvej	0	3.887
Skyldig vand og varme Gladsaxe	0	35.992
Skyldig vand og varme Nærum	0	10.083-
Skyldig vand og varme Jernbanegade	0	5.231
Skyldig vand og varme Jernbanegade 10	0	1.589
	<hr/>	<hr/>
Modtagne forudbetalinger fra kunder i alt.....	0	36.616
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
17 Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Leverandører af varer	2-	1-
	<hr/>	<hr/>
Leverandører af varer og tjenesteydelser i alt.....	2-	1-
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
18 Selskabsskat		
Selskabsskat, primo	1.075.159	335.963
Skat af årets resultat	335.463	739.196
Betalt indkomstskat i regnskabsåret	335.963-	0
	<hr/>	<hr/>
Selskabsskat i alt.....	1.074.659	1.075.159
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
19 Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		
Mellemregning Schönebeck GVS Teknik A/S.....	2.916.904	2.459.853
Mellemregning Holding	18.500.826	18.164.863
	<hr/>	<hr/>
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse i alt.....	21.417.730	20.624.716
	<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		

2019

2018

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