

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

*CVR-nr: 32 26 52 94*

*ÅRSRAPPORT  
1. juli 2016 til 30. juni 2017*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21. November 2017

---

Dirigent  
Steen Schönebeck

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledespåtegning .....	3
----------------------	---

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	4
---------------------------	---

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017**

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 15. November 2017

Steen Schönebeck  
Direktør  
**Bestyrelse**

Leif Schönebeck  
Formand

Tina Schönebeck

Steen Schönebeck

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Fredensborg, den 21. November 2017

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 2016/17 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 dattervirksomheders 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 2016 - 30. JUNI 2017

	2016/17	2015/16
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>1.601.580</b>	<b>1.206.406</b>
6 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	86.000-	96.040-
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>1.515.580</b>	<b>1.110.366</b>
7 Andre finansielle indtægter .....	6.728	6.127
8 Andre finansielle omkostninger .....	52.664-	89.637-
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>1.469.644</b>	<b>1.026.856</b>
9 Skat af årets resultat .....	592.355-	225.908-
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>877.289</b>	<b>800.948</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	877.289	800.948
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>877.289</b>	<b>800.948</b>

## BALANCE PR. 30. JUNI 2017

## AKTIVER

	2017	2016
10 Grunde og bygninger.....	27.134.233	21.541.293
10 Investeringsejendomme.....	400.000	0
10 Produktionsanlæg og maskiner .....	0	0
10 Andre investeringsaktiver .....	86.000-	16.000-
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>27.448.233</b>	<b>21.525.293</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>27.448.233</b>	<b>21.525.293</b>
<b>11 Likvide beholdninger .....</b>	<b>1.856.734</b>	<b>1.349.134</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>1.856.734</b>	<b>1.349.134</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>29.304.967</b>	<b>22.874.427</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2017  
PASSIVER

	2017	2016
Virksomhedskapital.....	500.000	500.000
Reserve for opskrivninger .....	1.719.960-	912.900-
Overført resultat .....	1.861.853	984.563
<b>12 EGENKAPITAL .....</b>	<b>641.893</b>	<b>571.663</b>
Kreditinstitutter .....	2.621.892	2.830.292
Deposita.....	682.834	492.948
<b>13 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3.304.726</b>	<b>3.323.240</b>
14 Kreditinstitutter .....	4.020.484	0
15 Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	34.660	0
16 Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	69.972	18.930
17 Selskabsskat .....	335.963	248.524
18 Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	20.897.269	18.712.070
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>25.358.348</b>	<b>18.979.524</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>28.663.074</b>	<b>22.302.764</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>29.304.967</b>	<b>22.874.427</b>
19 Tilbagetrædelseserklæring		
20 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
21 Nærtstående parter		
22 Ejerforhold		

## NOTER

2016/17

2015/16

**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 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver**

Bygninger .....	70.000	80.040
Installationer .....	16.000	16.000
	<hr/>	<hr/>
<b>Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>86.000</b>	<b>96.040</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**7 Andre finansielle indtægter**

Renter, pengeinstitutter, omsætningsaktiver .....	6.728	6.127
	<hr/>	<hr/>
<b>Andre finansielle indtægter i alt.....</b>	<b>6.728</b>	<b>6.127</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**8 Andre finansielle omkostninger**

Renter, pengeinstitutter .....	20.484	81.009
Prioritetsrenter, kreditforeninger .....	32.180	8.628
	<hr/>	<hr/>
<b>Andre finansielle omkostninger i alt.....</b>	<b>52.664</b>	<b>89.637</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## NOTER

			2016/17	2015/16
<b>9 Skat af årets resultat</b>				
Beregnet skat af årets resultat.....			323.322	225.908
Regulering af tidligere års skat.....			269.033	0
<b>Skat af årets resultat i alt.....</b>			<b>592.355</b>	<b>225.908</b>
				Andre
				investeringsakti-
				ver
<b>10 Materielle anlægsaktiver</b>	Grunde og bygninger	Investeringsejendomme	Produktionsanlæg og maskiner	
Kostpris, primo.....	28.382.900	400.000	0	0
Kostpris 30. juni 2017	28.382.900	400.000	0	0
Opskrivninger, primo .....	1.800.000-	0	0	0
Årets opskrivninger .....	551.333	0	0	0
Opskrivninger 30. juni 2017	1.248.667-	0	0	0
Årets af-/nedskrivninger .....	0	0	0	86.000-
Af-/nedskrivninger 30. juni 2017	0	0	0	86.000-
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>27.134.233</b>	<b>400.000</b>	<b>0</b>	<b>86.000-</b>
			2017	2016
<b>11 Likvide beholdninger</b>				
Nordea Driftskonto.....			1.434.189	1.349.134
Handelsbanken 2019676 Ejd. invest .....			422.545	0
<b>Likvide beholdninger i alt.....</b>			<b>1.856.734</b>	<b>1.349.134</b>

## NOTER

	Primo	Praksis ændringer	Forslag til resultatdisponeri- ng	Ultimo
<b>12 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital.....	500.000	0	0	500.000
Reserve for opskrivninger .....	169.960-	1.550.000-	0	1.719.960-
Overført resultat .....	984.564	0	877.289	1.861.853
	<u>1.314.604</u>	<u>1.550.000-</u>	<u>877.289</u>	<u>641.893</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
<b>13 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Kreditinstitutter .....	2.830.292	2.621.892	0
Deposita.....	492.948	682.834	0
	<u>3.323.240</u>	<u>3.304.726</u>	<u>0</u>

	2017	2016
<b>14 Kreditinstitutter</b>		
Handelsbanken kassekredit Ejd. invest .....	4.020.484	0
<b>Kreditinstitutter i alt.....</b>	<u>4.020.484</u>	<u>0</u>

## NOTER

	2017	2016
<b>15 Modtagne forudbetalinger fra kunder</b>		
Skyldig vand og varme Flynderborgvej .....	12.260	0
Skyldig vand og varme Gladsaxe .....	8.306	0
Skyldig vand og varme Ærtemarken .....	5.437	0
Skyldig vand og varme Nærum .....	9.713	0
Skyldig vand og varme Jernbanegade .....	289-	0
Skyldig vand og varme Jernbanegade 10 .....	767-	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Modtagne forudbetalinger fra kunder i alt.....</b>	<b>34.660</b>	<b>0</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>16 Leverandører af varer og tjenesteydelser</b>		
Leverandører af varer .....	0	1-
Revisorhonorar .....	69.972	18.931
	<hr/>	<hr/>
<b>Leverandører af varer og tjenesteydelser i alt.....</b>	<b>69.972</b>	<b>18.930</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>17 Selskabsskat</b>		
Selskabsskat, primo .....	248.524	22.616
Skat af årets resultat .....	335.963	225.908
Betalt indkomstskat i regnskabsåret .....	248.524-	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Selskabsskat i alt.....</b>	<b>335.963</b>	<b>248.524</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>18 Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse</b>		
Gæld, hovedaktionær/anpartshaver .....	19.844.863	18.712.070
Mellemregning Schönebeck GVS Teknik A/S.....	1.052.406	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse i alt.....</b>	<b>20.897.269</b>	<b>18.712.070</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>19 Tilbagetrædelseserklæring</b>		
Såfremt selskabet kommer i en situation hvor det vil være nødvendigt, er hovedanpartshaver villig til at foretage en tilbagetrædelseserklæring over for eventuelle kreditorer.		
<b>20 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
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		



2017

2016

**21 Nærtstående parter**

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

Schönebeck Holding A/S Hovedaktionær

Steen Schönebeck, Adm. direktør

**22 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