

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

*CVR-nr: 32 26 52 94*

*ÅRSRAPPORT  
1. juli 2015 til 30. juni 2016*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28. November 2016

---

Dirigent  
Steen Schönebeck

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
-------------------------	---

**Ledelsesberetning mv.**

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

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

**Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016**

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 20. November 2016

Steen Schönebeck  
Direktør  
**Bestyrelse**

Leif Schönebeck  
Formand

Tina Schönebeck

Steen Schönebeck

### **Revision af årsregnskab**

Selskabets ledelse erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Selskabets ledelse indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

### **Dirigentens noteringer**

Generalforsamlingen har dags dato behandlet og godkendt ledelsens forslag om at undlade revision.

Fredensborg, den 28. November 2016

Dirigent  
Steen Schönebeck



**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 2015/16 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 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**

Investeringsjendomme 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.

Investeringsejendomme 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**

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.

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.

#### **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.

**Udbytte**

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

**Likvider**

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger".

RESULTATOPGØRELSE  
1. JULI 2015 - 30. JUNI 2016

	2015/16	2014/15
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>1.206.406</b>	<b>76.630</b>
6 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	96.040-	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>1.110.366</b>	<b>76.630</b>
7 Andre finansielle indtægter .....	6.127	59.264
8 Andre finansielle omkostninger .....	89.637-	109.768-
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>1.026.856</b>	<b>26.126</b>
9 Skat af årets resultat .....	225.908-	6.139-
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>800.948</b>	<b>19.987</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	800.948	19.987
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>800.948</b>	<b>19.987</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2016  
AKTIVER

	2016	2015
10 Grunde og bygninger.....	21.541.293	19.002.900
10 Andre investeringsaktiver .....	16.000-	0
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>21.525.293</b>	<b>19.002.900</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>21.525.293</b>	<b>19.002.900</b>
11 Likvide beholdninger .....	1.349.134	2.980.418
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>1.349.134</b>	<b>2.980.418</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>22.874.427</b>	<b>21.983.318</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2016  
PASSIVER

	2016	2015
Virksomhedskapital.....	500.000	500.000
Reserve for opskrivninger .....	912.900-	2.580.000-
Overført resultat .....	984.563	183.615
<b>12 EGENKAPITAL .....</b>	<b>571.663</b>	<b>1.896.385-</b>
Kreditinstitutter .....	2.830.292	5.050.059
Deposita.....	492.948	399.403
<b>13 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3.323.240</b>	<b>5.449.462</b>
14 Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	0	19.292
15 Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	18.930	14.862
16 Selskabsskat .....	248.524	22.616
17 Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	18.712.070	18.373.471
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>18.979.524</b>	<b>18.430.241</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>22.302.764</b>	<b>23.879.703</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>22.874.427</b>	<b>21.983.318</b>
18 Tilbagetrædelseserklæring		
19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
20 Nærtstående parter		
21 Ejerforhold		

## NOTER

2015/16

2014/15

**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 .....	80.040	0
Installationer.....	16.000	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>96.040</b>	<b>0</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**7 Andre finansielle indtægter**

Renter, pengeinstitutter, omsætningsaktiver .....	6.127	59.264
	<hr/>	<hr/>
<b>Andre finansielle indtægter i alt.....</b>	<b>6.127</b>	<b>59.264</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**8 Andre finansielle omkostninger**

Renter, pengeinstitutter .....	81.009	61.488
Prioritetsrenter, kreditforeninger .....	8.628	48.280
	<hr/>	<hr/>
<b>Andre finansielle omkostninger i alt.....</b>	<b>89.637</b>	<b>109.768</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## NOTER

	2015/16	2014/15
<b>9 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat.....	225.908	6.139
<b>Skat af årets resultat i alt.....</b>	<b>225.908</b>	<b>6.139</b>
	Grunde og bygninger	Andre investeringsaktiver
<b>10 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo.....	21.582.900	0
Tilgang i årets løb.....	551.333	0
Overført.....	400.000	0
Kostpris 30. juni 2016	22.534.233	0
Opskrivninger, primo.....	992.940-	0
Opskrivninger 30. juni 2016	992.940-	0
Årets af-/nedskrivninger.....	0	16.000-
Af-/nedskrivninger 30. juni 2016	0	16.000-
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>21.541.293</b>	<b>16.000-</b>
	2016	2015
<b>11 Likvide beholdninger</b>		
Nordea Driftskonto.....	1.349.134	967.139
Nordea Prioritetskonto.....	0	2.013.279
<b>Likvide beholdninger i alt.....</b>	<b>1.349.134</b>	<b>2.980.418</b>

## NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>12 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital.....	500.000	0	500.000
Reserve for opskrivninger .....	912.900-	0	912.900-
Overført resultat .....	183.615	800.948	984.563
	<u>229.285-</u>	<u>800.948</u>	<u>571.663</u>

Aktiekapitalen er fordelt således:

x aktier á nom.....	500
	<u>500</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>13 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Kreditinstitutter .....	5.050.059	2.830.292	0
Deposita.....	365.703	492.948	0
	<u>5.415.762</u>	<u>3.323.240</u>	<u>0</u>

	2016	2015
<b>14 Modtagne forudbetalinger fra kunder</b>		
Skyldig vand og varme Flynderborgvej .....	0	1.257
Skyldig vand og varme Gladsaxe .....	0	7.663
Skyldig vand og varme Ærtemarken .....	0	8.562
Skyldig vand og varme Nærum.....	0	1.113
Skyldig vand og varme Jernbanegade .....	0	697
<b>Modtagne forudbetalinger fra kunder i alt.....</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>19.292</b></u>

## NOTER

	2016	2015
<b>15 Leverandører af varer og tjenesteydelser</b>		
Leverandører af varer .....	1-	1
Revisorhonorar .....	18.931	14.861
	<hr/>	<hr/>
<b>Leverandører af varer og tjenesteydelser i alt.....</b>	<b>18.930</b>	<b>14.862</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>16 Selskabsskat</b>		
Selskabsskat, primo .....	22.616	16.477
Skat af årets resultat .....	225.908	6.139
	<hr/>	<hr/>
<b>Selskabsskat i alt.....</b>	<b>248.524</b>	<b>22.616</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>17 Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse</b>		
Gæld, hovedaktionær/anpartshaver .....	18.712.070	15.536.821
Mellemregning Schönebeck GVS Teknik A/S.....	0	2.836.650
	<hr/>	<hr/>
<b>Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse i alt.....</b>	<b>18.712.070</b>	<b>18.373.471</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**18 Tilbagetrædelseserklæring**

Såfremt selskabet kommer i en situation hvor det vil være nødvendigt, er hovedanpartshaver villig til at foretage en tilbagetrædelseserklæring over for eventuelle kreditorer.

**19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der findes ikke andre pantsætninger end prioritets- og banklån i ejendommene som det fremgår af regnskabet.

**20 Nærtstående parter**

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

Schönebeck Holding A/S Hovedaktionær

Steen Schönebeck, Adm. direktør

**21 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