

*Schönebeck Ejendomsinvest ApS
Højvangen 12 A
3480 Fredensborg*

CVR-nummer: 32 26 52 94

*ÅRSRAPPORT
1. juli 2023 til 30. juni 2024*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21. August 2024

Dirigent
Steen Schönebeck

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
-------------------------	---

Ledelsesberetning mv.

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

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

Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

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

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

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

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

LEDELSESPÅTEGNING

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 21. August 2024

Steen Schönebeck

Revision af årsregnskab

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 21. August 2024

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 ApS for 2023/24 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

Årsregnskabet 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 ApS (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.

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 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 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, kapitalinteresser 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 2023 - 30. JUNI 2024

	2023/24	2022/23
BRUTTOFORTJENESTE	2.816.463	2.778.553
DRIFTSRESULTAT	2.816.463	2.778.553
6 Andre finansielle indtægter	8.268	0
7 Andre finansielle omkostninger	46.143-	3.530-
RESULTAT FØR SKAT	2.778.588	2.775.023
8 Skat af årets resultat	611.289-	610.505-
ÅRETS RESULTAT	2.167.299	2.164.518
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	2.167.299	2.164.518
DISPONERET I ALT	2.167.299	2.164.518

BALANCE PR. 30. JUNI 2024

AKTIVER

	2024	2023
9 Grunde og bygninger.....	39.107.981	29.807.981
9 Investeringsejendomme.....	400.000	400.000
Materielle anlægsaktiver	39.507.981	30.207.981
ANLÆGSAKTIVER	39.507.981	30.207.981
10 Likvide beholdninger	1.213.636	3.481.686
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	1.213.636	3.481.686
AKTIVER	40.721.617	33.689.667

BALANCE PR. 30. JUNI 2024
PASSIVER

	2024	2023
Virksomhedskapital.....	500.000	500.000
Reserve for opskrivninger	166.040	166.040
Overført resultat	15.357.554	13.190.255
11 EGENKAPITAL	16.023.594	13.856.295
Kreditinstitutter	43.750	43.750
Deposita.....	1.422.925	1.308.659
12 Langfristede gældsforpligtelser.....	1.466.675	1.352.409
13 Kreditinstitutter	3.249.947	0
14 Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	0
15 Selskabsskat	611.289	610.505
16 Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	19.370.112	17.870.458
Kortfristede gældsforpligtelser	23.231.348	18.480.963
GÆLDSFORPLIGTELSE	24.698.023	19.833.372
PASSIVER	40.721.617	33.689.667
17 Tilbagetrædelseserklæring		
18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
19 Nærtstående parter		
20 Ejerforhold		

NOTER

2023/24

2022/23

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 Andre finansielle indtægter

Renter, pengeinstitutter, omsætningsaktiver	8.268	0
Andre finansielle indtægter i alt.....	8.268	0

7 Andre finansielle omkostninger

Renter, pengeinstitutter	46.143	3.530
Andre finansielle omkostninger i alt.....	46.143	3.530

8 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets resultat.....	611.289	610.505
Skat af årets resultat i alt.....	611.289	610.505

NOTER

	Grunde og bygninger	Investeringsejen- domme
9 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo.....	38.582.900	400.000
Kostpris 30. juni 2024	38.582.900	400.000
Årets opskrivninger.....	595.083	0
Opskrivninger 30. juni 2024	595.083	0
Af-/nedskrivninger, primo.....	70.002-	0
Af-/nedskrivninger 30. juni 2024	70.002-	0
Materielle anlægsaktiver i alt.....	39.107.981	400.000
	2024	2023
10 Likvide beholdninger		
Nordea Driftskonto.....	975.760	2.190.576
Handelsbanken 2019676 Ejd. invest	237.876	1.291.110
Likvide beholdninger i alt.....	1.213.636	3.481.686

NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
11 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	500.000	0	500.000
Reserve for opskrivninger	166.040	0	166.040
Overført resultat	13.190.255	2.167.299	15.357.554
	<u>13.856.295</u>	<u>2.167.299</u>	<u>16.023.594</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
12 Langfristede gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter	43.750	43.750	0
Deposita.....	1.308.659	1.422.925	0
	<u>1.352.409</u>	<u>1.466.675</u>	<u>0</u>

	2024	2023
13 Kreditinstitutter		
Handelsbanken kassekredit Ejd. invest	3.249.947	0
Kreditinstitutter i alt.....	<u>3.249.947</u>	<u>0</u>

14 Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser i alt.....	<u>0</u>	<u>0</u>

NOTER

	2024	2023
15 Selskabsskat		
Selskabsskat, primo	610.505	268.672
Skat af årets resultat	611.289	610.505
Betalt indkomstskat i regnskabsåret	610.505-	268.672-
Selskabsskat i alt.....	611.289	610.505
16 Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		
Mellemregning GVS Entreprise ApS.....	3.805.853	2.304.904
Mellemregning Holding	15.564.259	15.565.554
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse i alt.....	19.370.112	17.870.458

17 Tilbagetrædelseserklæring

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

18 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

19 Nærtstående parter

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

Schönebeck Holding ApS Hovedaktionær

Steen Schönebeck, Adm. direktør

20 Ejerforhold

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

Schönebeck Holding ApS, Højvangen 12 A, 3480 Fredensborg