

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

CVR-nr: 32 26 52 94

*ÅRSRAPPORT
1. juli 2019 til 30. juni 2020*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 4. November 2020

Dirigent
Steen Schönebeck

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

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

Ledelsesberetning mv.

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

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

Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020

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 vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 3. November 2020

Steen Schönebeck
Direktør

Bestyrelse

Leif Schönebeck
Formand

Lena Kærbo Schönebeck

Steen Schönebeck

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

Fredensborg, den 4. November 2020

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 2019/20 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 kildeskatte 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 2019 - 30. JUNI 2020

	2019/20	2018/19
BRUTTOFORTJENESTE	2.291.215	1.622.790
	<hr/>	<hr/>
6 Andre finansielle omkostninger	27.824-	97.958-
	<hr/>	<hr/>
RESULTAT FØR SKAT	2.263.391	1.524.832
7 Skat af årets resultat	497.946-	335.463-
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	1.765.445	1.189.369
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	1.765.445	1.189.369
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	1.765.445	1.189.369
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 30. JUNI 2020
AKTIVER

	2020	2019
8 Grunde og bygninger.....	29.834.233	29.834.233
8 Investeringsejendomme.....	400.000	400.000
8 Produktionsanlæg og maskiner	70.000-	70.000-
Materielle anlægsaktiver	30.164.233	30.164.233
ANLÆGSAKTIVER	30.164.233	30.164.233
9 Likvide beholdninger	4.595.514	1.753.984
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	4.595.514	1.753.984
AKTIVER	34.759.747	31.918.217

BALANCE PR. 30. JUNI 2020
PASSIVER

	2020	2019
Virksomhedskapital.....	500.000	500.000
Reserve for opskrivninger	166.040	166.040
Overført resultat	7.437.455	5.672.010
10 EGENKAPITAL	8.103.495	6.338.050
Kreditinstitutter	43.750-	43.750-
Deposita.....	755.963	614.157
11 Langfristede gældsforpligtelser.....	712.213	570.407
12 Kreditinstitutter	2.510.783	2.517.373
13 Leverandører af varer og tjenesteydelser	2-	2-
14 Selskabsskat	497.946	1.074.659
Gæld vedrørende ophørende aktiviteter	22.935.312	21.417.730
Kortfristede gældsforpligtelser	25.944.039	25.009.760
GÆLDSFORPLIGTELSE	26.656.252	25.580.167
PASSIVER	34.759.747	31.918.217
15 Tilbagetrædelseserklæring		
16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
17 Nærtstående parter		
18 Ejerforhold		

NOTER

	2019/20	2018/19
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 omkostninger		
Renter, pengeinstitutter	27.824	86.858
Stempelafgifter m.v.	0	11.100
Andre finansielle omkostninger i alt.....	27.824	97.958
7 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat.....	497.946	335.463
Skat af årets resultat i alt.....	497.946	335.463

NOTER

	Grunde og bygninger	Investeringssejendomme	Produktionsanlæg og maskiner
8 Materielle anlægsaktiver			
Kostpris, primo.....	25.532.900	400.000	0
Tilgang i årets løb.....	3.750.000	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Kostpris 30. juni 2020	29.282.900	400.000	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Årets opskrivninger	551.333	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 30. juni 2020	551.333	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo.....	0	0	70.000-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 30. juni 2020	0	0	70.000-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt.....	29.834.233	400.000	70.000-
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

	2020	2019
9 Likvide beholdninger		
Nordea Driftskonto.....	3.719.702	3.371.581
Handelsbanken 2019676 Ejd. invest	875.812	1.617.597-
	<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger i alt.....	4.595.514	1.753.984
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
10 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	500.000	0	500.000
Reserve for opskrivninger	166.040	0	166.040
Overført resultat	5.672.010	1.765.445	7.437.455
	<u>6.338.050</u>	<u>1.765.445</u>	<u>8.103.495</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
11 Langfristede gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter	43.750-	43.750-	0
Deposita.....	614.157	755.963	0
	<u>570.407</u>	<u>712.213</u>	<u>0</u>

	2020	2019
12 Kreditinstitutter		
Handelsbanken kassekredit Ejd. invest	2.510.783	2.510.783
Skyldig fyr Ndr. Strandvej	0	6.590
Kreditinstitutter i alt.....	<u>2.510.783</u>	<u>2.517.373</u>

13 Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Leverandører af varer	2-	2-
Leverandører af varer og tjenesteydelser i alt.....	<u>2-</u>	<u>2-</u>

NOTER

	2020	2019
14 Selskabsskat		
Selskabsskat, primo	1.074.659	1.075.159
Skat af årets resultat	497.946	335.463
Betalt indkomstskat i regnskabsåret	1.074.659-	335.963-
Selskabsskat i alt.....	497.946	1.074.659

15 Tilbagetrædelseserklæring

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

16 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

17 Nærtstående parter

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

Schönebeck Holding A/S Hovedaktionær

Steen Schönebeck, Adm. direktør

18 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