

---

# SCHØNSTED ApS

**CVR-nr.: 27740553**

Holmekrogen 43  
2830 Virum

Årsrapport  
1. januar 2024 - 31. december 2024

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**24/05/2025**

---

**Ulf Schønsted-Madsen**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** SCHØNSTED ApS  
Holmekrogen 43  
2830 Virum

CVR-nr.: 27740553  
Regnskabsår: 01/01/2024 - 31/12/2024

**Revisor** HØFFNER REVISION A/S OFFENTLIGT GODKENDTE REVISORER  
Vesterbro 9, 1  
5000 Odense C  
DK Danmark  
CVR-nr.: 76637415  
P-enhed: 1002497487

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2024 - 31. december 2024 for SCHØNSTED ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Virum, den 03/02/2025

## Direktion

Ulf Schønsted-Madsen

## Bestyrelse

Ulf Schønsted-Madsen

Christina Schønsted

Barbara Schønsted-Madsen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Schønsted ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Schønsted ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 – 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med Den Internationale Standard ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 03/02/2025

HØFFNER REVISION A/S OFFENTLIGT GODKENDTE REVISORER  
CVR-nr.: 76637415  
Johan Helge Høffner, mne34373  
Registreret revisor

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består af udlejning af erhvervsejendom, samt investering i værdipapirer som handles på reguleret marked.

## Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendommen måles til dagsværdi efter den afkastbaserede metode. Beregningen indeholder skøn fra ledelsen og der kan være usikkerhed ved målingen. Der henvises til note 1.

## Usædvanlige forhold

Ingen.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på t.kr. 430 og har været præget af udviklingen på de finansielle markeder.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter regnskabets afslutning indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. 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.

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.

## Resultatopgørelse

### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste/-tab.

### Bruttofortjeneste/-tab

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter som indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder erstatninger og salg af tjenesteydelser, som indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til investeringsejendommens drift, salg, administration mv.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Udbytte fra værdipapirer indtægtsføres på deklARATIONSTIDSPUNKTET. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

**Balance****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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommen.

Andre anlæg, driftsmidler og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år	38.510

Aktiver med en kostpris under kr. 33.100 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i

anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris medfradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

#### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og dernedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

#### **Finansielle anlægsaktiver**

Andre værdipapirer og kapitalandele består af værdipapirer optaget til handel på reguleret marked og måles til dagsværdi, svarende til den offentligt kendte kurs på balancedagen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### **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.

##### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

##### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til selskabsdeltagere og ledelse, samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>59.826</b>	<b>125.448</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-65.000	-65.000
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-5.174</b>	<b>60.448</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		95.660	0
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		468.504	510.706
Andre finansielle indtægter		1.974	591
Øvrige finansielle omkostninger		-8.102	-9.400
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>552.862</b>	<b>562.345</b>
Skat af årets resultat		-122.171	-124.617
<b>Årets resultat</b>		<b>430.691</b>	<b>437.728</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		67.500	61.000
Overført resultat		363.191	376.728
<b>I alt</b>		<b>430.691</b>	<b>437.728</b>

## Balance 31. december 2024

### Aktiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		1.420.396	1.324.736
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		101.584	166.584
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.521.980</b>	<b>1.491.320</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.801.745	4.216.799
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.801.745</b>	<b>4.216.799</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>6.323.725</b>	<b>5.708.119</b>
Tilgodehavende skat		27.524	48.102
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>27.524</b>	<b>48.102</b>
Likvide beholdninger		33.373	280.034
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>60.897</b>	<b>328.136</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>6.384.622</b>	<b>6.036.255</b>

## Balance 31. december 2024

### Passiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		6.092.345	5.729.153
Forslag til udbytte		67.500	61.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>6.284.845</b>	<b>5.915.153</b>
Hensættelse til udskudt skat		34.280	24.498
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>34.280</b>	<b>24.498</b>
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		55.500	55.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>55.500</b>	<b>55.500</b>
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		9.997	41.104
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>9.997</b>	<b>41.104</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>65.497</b>	<b>96.604</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>6.384.622</b>	<b>6.036.255</b>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

### Note

1

## Noter

### 1. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

#### Dagsværdi for investeringsejendomme:

Investeringsejendommen består af én ejendom med et lejemål i Odense C.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 15,55%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed m.v.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med tkr. 42.

### 2. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

### 3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Ingen.

### 4. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen	Årets ændring i dagsværdi indregnet i §49.3- reserven
Aktier handlet på reguleret marked	4.801.745	356.689	0
Investeringsejendom	1.420.396	95.660	0

### 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2024

1