

Schönebeck Ejendomsinvest ApS
Højvangen 12 A
3480 Fredensborg

CVR-nr.: 32265294

ÅRSRAPPORT
1. juli 2024 - 30. juni 2025

(16. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10. oktober 2025

Steen Schönebeck
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledespåtegning.....	3
Selskabsoplysninger.....	4
Ledelsesberetning.....	5
Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse.....	9
Aktiver.....	10
Passiver.....	11
Noter.....	12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsregnskabet for perioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Schönebeck Ejendomsinvest ApS.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 10. oktober 2025

Direktion

Steen Schönebeck

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet: Schönebeck Ejendomsinvest ApS
Højvangen 12 A
3480 Fredensborg

CVR-nr.: 32265294

Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion: Steen Schönebeck

Revisor: Revisionsfirmaet Leif Goldbech, Reg. revisorer ApS
Humblebækvej 40
3480 Fredensborg
CVR nr.: 29518572

Ejerforhold: Schönebeck Holding ApS
Kapital ejer, over 5 %

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af køb, salg og udlejning af ejendomme.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i perioden, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Periodens udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsregnskabet for Schönebeck Ejendomsinvest ApS for 2024/25 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktoren) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til afskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle aktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle aktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes i kostprisen. Alle øvrige låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	x år	x %
Produktionsanlæg og maskiner	x - x år	x - x %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	x - x år	x - x %
Indretning af lejede lokaler	x - x år	x - x %

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hver enkelt aktiv henholdsvis pengestrømsgenererende enhed. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede pengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivning på goodwill tilbageføres ikke.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og indlånskonti i pengeinstitutter, herunder valutakonti og sikringskonti.

Selskabsskat og udskudt skat

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatter.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter og leverandørgæld, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. juli 2024 - 30. juni 2025

	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK
Nettoomsætning.....	4.048.109	3.365.726
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.....	-661.442	-539.565
Andre eksterne omkostninger.....	-105.279	-9.698
	3.281.388	2.816.463
Bruttoresultat.....	3.281.388	2.816.463
	3.281.388	2.816.463
Resultat før finansielle poster.....	3.281.388	2.816.463
2 Andre finansielle indtægter.....	2.383	8.268
3 Andre finansielle omkostninger.....	-28.293	-46.143
	3.255.478	2.778.588
Resultat før skat	3.255.478	2.778.588
4 Skat af årets resultat.....	-716.205	-611.289
	2.539.273	2.167.299
Årets resultat.....	2.539.273	2.167.299
Overført resultat.....	2.539.273	2.167.299
Forslag til resultatdisponering.....	2.539.273	2.167.299

BALANCE PR. 30. juni 2025
AKTIVER

	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK
5 Grunde og bygninger.....	39.107.981	39.107.981
6 Investeringsejendomme.....	400.000	400.000
	39.507.981	39.507.981
7 Materielle anlægsaktiver.....		
	39.507.981	39.507.981
8 Likvide beholdninger.....	999.252	1.213.636
	999.252	1.213.636
Omsætningsaktiver.....		
	999.252	1.213.636
Aktiver.....	40.507.233	40.721.617

BALANCE PR. 30. juni 2025
PASSIVER

	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK
Virksomhedskapital.....	500.000	500.000
Reserve for opskrivninger.....	166.040	166.040
Overført resultat.....	17.896.827	15.357.554
Egenkapital.....	18.562.867	16.023.594
9 Gæld til kreditinstitutter.....	43.750	43.750
10 Deposita.....	1.626.254	1.422.925
11 Langfristede gældsforpligtigelser.....	1.670.004	1.466.675
12 Gæld til kreditinstitutter.....	2.203.426	3.249.947
13 Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	0	0
14 Selskabsskat.....	716.205	611.289
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige		
15 bidrag til social sikring.....	13.548.878	15.564.259
16 Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	3.805.853	3.805.853
Kortfristede gældsforpligtigelser.....	20.274.362	23.231.348
Passiver.....	40.507.233	40.721.617
17 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2024/2025	2023/2024
	DKK	DKK
1 Antal personer beskæftiget		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit.....	0	0
Antal personer beskæftiget.....	0	0
2 Andre finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter, omsætningsaktiver.....	1.948	8.268
Renter, debitorer.....	435	0
Andre finansielle indtægter.....	2.383	8.268
3 Andre finansielle omkostninger		
Renter, pengeinstitutter.....	28.293	46.143
Andre finansielle omkostninger.....	28.293	46.143
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat.....	716.205	611.289
Skat af årets resultat.....	716.205	611.289

NOTER

	2024/2025	2023/2024
	DKK	DKK
5 Grunde og bygninger		
Kostpris, primo Højvangen 12 A.....	1.750.000	1.750.000
Kostpris primo Jernbanegade 17 A.....	2.800.000	2.800.000
Kostpris primo Jernbanegade 17 B.....	1.250.000	1.250.000
Kostpris primo Flynderborgvej 13 B.....	3.400.000	3.400.000
Kostpris primo, Gladsaxevej 57.....	4.450.000	4.450.000
Kostpris primo, Vigerslev Alle 16.....	8.800.000	8.800.000
Kostpris primo, Nærum Hovedgade 11-13.....	3.582.900	3.582.900
Kostpris primo, Ndr. Strandvej Ålsgårde.....	5.250.000	5.250.000
Kostpris primo, Esrum Hovedgade.....	500.000	500.000
Kostpris Jernbanegade 10.....	6.800.000	6.800.000
 Kostpris, ultimo.....	 38.582.900	 38.582.900
 Ejendomsforbedringer Højvangen.....	 251.333	 251.333
Ejendomsforbedringer Nærum Hovedgade.....	343.750	343.750
 Opskrivninger, ultimo.....	 595.083	 595.083
 Af- og nedskrivninger, primo.....	 -70.002	 -70.002
 Af/-nedskrivninger, ultimo.....	 -70.002	 -70.002
 Grunde og bygninger.....	 39.107.981	 39.107.981

NOTER

	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK
6 Investeringsejendomme		
Særlige installationer primo Jernbanegade 17.....	150.000	150.000
Særlige installationer primo Nærum.....	250.000	250.000
	400.000	400.000
Kostpris, ultimo.....	400.000	400.000
	400.000	400.000
Investeringsejendomme.....	400.000	400.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat på baggrund af ledelsens bedømmelser af markedsniveauet. Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) for erhvervsejendomme er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 7,0

Følsomhedsanalyse

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom. Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedgående retning:

	Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
Erhvervsejendomme	7,0	41.400.000	38.610.000	2.790.000
Erhvervsejendomme	7,5	38.610.000	38.610.000	0
Erhvervsejendomme	8,0	36.160.000	38.610.000	2.450.000

	Grunde og bygninger	Investeringsejendomme
7 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo.....	38.582.900	400.000
	38.582.900	400.000
Kostpris, ultimo.....	38.582.900	400.000
	38.582.900	400.000
Opskrivninger, primo.....	595.083	0
	595.083	0
Opskrivninger, ultimo.....	595.083	0
	595.083	0

NOTER

	Grunde og bygninger	Investeringsjend omme
Af-/nedskrivninger, primo.....	-70.002	0
Af-/nedskrivninger, ultimo.....	-70.002	0
Regnskabsmæssig værdi, ultimo.....	<u>39.107.981</u>	<u>400.000</u>
	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK
8 Likvide beholdninger		
Nordea Driftskonto.....	0	975.760
Jyske Bank.....	<u>999.252</u>	<u>237.876</u>
Likvide beholdninger.....	<u>999.252</u>	<u>1.213.636</u>
9 Gæld til kreditinstitutter		
§18.....	<u>43.750</u>	<u>43.750</u>
Gæld til kreditinstitutter.....	<u>43.750</u>	<u>43.750</u>
10 Deposita		
Deposita Flynderborgvej	174.520	174.520
Deposita Gladsaxevej.....	177.196	200.913
Depositum Vigerslev Alle, Valby.....	164.680	65.680
Deposita Nærum Hovedgade.....	362.033	361.755
Deposita Højvangen Fredensborg.....	81.000	81.000
Depositum Jernbanegade 17.....	205.130	205.130
Depositum Ndr. Strandvej Ålsgårde.....	233.300	106.200
Depositum Jernbanegade 10.....	<u>228.395</u>	<u>227.727</u>
Deposita.....	<u>1.626.254</u>	<u>1.422.925</u>
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo
		Restgæld efter 5 år
11 Langfristede gældsforpligtigelser		

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter.....	43.750	43.750	0
Deposita.....	<u>1.422.925</u>	<u>1.626.254</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtigelser.....	<u>1.466.675</u>	<u>1.670.004</u>	<u>0</u>
		2024/2025	2023/2024
		DKK	DKK
12 Gæld til kreditinstitutter			
Jyske Bank kassekredit.....		<u>2.203.426</u>	<u>3.249.947</u>
Gæld til kreditinstitutter.....		<u>2.203.426</u>	<u>3.249.947</u>
13 Leverandører af varer og tjenesteydelser			
14 Selskabsskat			
Selskabsskat, primo.....		611.289	610.505
Skat af årets resultat.....		716.205	611.289
Betalt indkomstskat i regnskabsåret.....		<u>-611.289</u>	<u>-610.505</u>
Selskabsskat.....		<u>716.205</u>	<u>611.289</u>
15 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring			
Skyldig moms.....		13.548.879	15.564.259
Andre skyldige omkostninger.....		<u>-1</u>	<u>0</u>
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring.....		<u>13.548.878</u>	<u>15.564.259</u>
16 Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse			
Mellemregning GVS Entreprise ApS.....		<u>3.805.853</u>	<u>3.805.853</u>
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....		<u>3.805.853</u>	<u>3.805.853</u>

NOTER

	2024/2025	2023/2024
	DKK	DKK
17 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. Kundens egen information		
18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Kundens egen information		