

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

CVR-nr: 32 26 52 94

*ÅRSRAPPORT
1. juli 2021 til 30. juni 2022*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18. November 2022

Dirigent
Steen Schönebeck

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

| | |
|----------------------|---|
| Ledespåtegning | 3 |
|----------------------|---|

Ledelsesberetning mv.

| | |
|---------------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 4 |
|---------------------------|---|

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning | 5 |
|-------------------------|---|

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

| | |
|--------------------------------|---|
| 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 18. November 2022

Steen Schönebeck
Bestyrelse

Leif Schönebeck
Formand

Steen Schönebeck

Lena Kærbo 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 18. November 2022

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 2021/22 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 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

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 2021 - 30. JUNI 2022

| | 2021/22 | 2020/21 |
|--|------------------|------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | 2.334.105 | 2.307.703 |
| DRIFTSRESULTAT | 2.334.105 | 2.307.703 |
| 6 Andre finansielle omkostninger | 21.956- | 19.493- |
| RESULTAT FØR SKAT | 2.312.149 | 2.288.210 |
| 7 Skat af årets resultat | 508.672- | 503.406- |
| ÅRETS RESULTAT | 1.803.477 | 1.784.804 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Overført resultat | 1.803.477 | 1.784.804 |
| DISPONERET I ALT | 1.803.477 | 1.784.804 |

BALANCE PR. 30. JUNI 2022

AKTIVER

| | 2022 | 2021 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 8 Grunde og bygninger..... | 29.807.981 | 29.807.981 |
| 8 Investeringsejendomme..... | 400.000 | 400.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 30.207.981 | 30.207.981 |
| ANLÆGSAKTIVER | 30.207.981 | 30.207.981 |
| | | |
| 9 Likvide beholdninger | 2.109.535 | 3.585.649 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | 2.109.535 | 3.585.649 |
| | | |
| AKTIVER | 32.317.516 | 33.793.630 |

BALANCE PR. 30. JUNI 2022
PASSIVER

| | 2022 | 2021 |
|---|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital..... | 500.000 | 500.000 |
| Reserve for opskrivninger | 166.040 | 166.040 |
| Overført resultat | 11.025.736 | 9.222.259 |
| 10 EGENKAPITAL | 11.691.776 | 9.888.299 |
| Kreditinstitutter | 43.750 | 43.750 |
| Deposita..... | 1.251.659 | 1.122.936 |
| 11 Langfristede gældsforpligtelser..... | 1.295.409 | 1.166.686 |
| 12 Leverandører af varer og tjenesteydelser | 1 | 0 |
| 13 Selskabsskat | 268.672 | 503.394 |
| Gæld vedrørende ophørende aktiviteter | 19.061.658 | 22.235.251 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 19.330.331 | 22.738.645 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE..... | 20.625.740 | 23.905.331 |
| PASSIVER..... | 32.317.516 | 33.793.630 |
| 14 Tilbagetrædelseserklæring | | |
| 15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 16 Nærtstående parter | | |
| 17 Ejerforhold | | |

NOTER

2021/22

2020/21

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 | 21.956 | 19.493 |
| Andre finansielle omkostninger i alt..... | 21.956 | 19.493 |

7 Skat af årets resultat

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Beregnet skat af årets resultat..... | 508.672 | 503.406 |
| Skat af årets resultat i alt..... | 508.672 | 503.406 |

NOTER

| | Grunde og bygninger | Investeringsejen- domme |
|--|------------------------|----------------------------|
| 8 Materielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris, primo..... | 29.282.900 | 400.000 |
| Kostpris 30. juni 2022 | 29.282.900 | 400.000 |
| Årets opskrivninger..... | 595.083 | 0 |
| Opskrivninger 30. juni 2022 | 595.083 | 0 |
| Af-/nedskrivninger, primo..... | 70.002- | 0 |
| Af-/nedskrivninger 30. juni 2022 | 70.002- | 0 |
| Materielle anlægsaktiver i alt..... | 29.807.981 | 400.000 |
| | | |
| | 2022 | 2021 |
| 9 Likvide beholdninger | | |
| Nordea Driftskonto..... | 567.685 | 2.859.795 |
| Handelsbanken 2019676 Ejd. invest | 1.541.850 | 725.854 |
| Likvide beholdninger i alt..... | 2.109.535 | 3.585.649 |

NOTER

| | Primo | Forslag til resultatdisponering | Ultimo |
|---------------------------------|------------------|------------------------------------|-------------------|
| 10 Egenkapital | | | |
| Virksomhedskapital..... | 500.000 | 0 | 500.000 |
| Reserve for opskrivninger | 166.040 | 0 | 166.040 |
| Overført resultat | 9.222.259 | 1.803.477 | 11.025.736 |
| | <u>9.888.299</u> | <u>1.803.477</u> | <u>11.691.776</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..... | 1.122.936 | 1.251.659 | 0 |
| | <u>1.166.686</u> | <u>1.295.409</u> | <u>0</u> |

| | 2022 | 2021 |
|--|----------|----------|
| 12 Leverandører af varer og tjenesteydelser | | |
| Leverandører af varer | 1 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser i alt..... | <u>1</u> | <u>0</u> |

NOTER

| | 2022 | 2021 |
|---|----------------|----------------|
| 13 Selskabsskat | | |
| Selskabsskat, primo | 503.394 | 0 |
| Skat af årets resultat | 508.672 | 503.394 |
| Betalt indkomstskat i regnskabsåret | 503.394- | 0 |
| Betalt ordinær acontoskat | 240.000- | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Selskabsskat i alt..... | 268.672 | 503.394 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

14 Tilbagetrædelseserklæring

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

15 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

16 Nærtstående parter

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

Schönebeck Holding A/S Hovedaktionær

Steen Schönebeck, Adm. direktør

17 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