

Skotte Ejendomme ApS

Nykøbingvej 8, 4990 Sakskøbing
CVR-nr. 30 72 84 91

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 07.05.18

Mogens Anders Skotte
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Pengestrømsopgørelse	12
Noter	13 - 19

Selskabet

Skotte Ejendomme ApS
Nykøbingvej 8
4990 Sakskøbing
Danmark
Hjemsted: Guldborgsund
CVR-nr.: 30 72 84 91
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Direktør Mogens Anders Skotte

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 for Skotte Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 og resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sakskøbing, den 1. maj 2018

Direktionen

Mogens Anders Skotte
Direktør

Til kapitalejeren i Skotte Ejendomme ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Skotte Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vordingborg, den 1. maj 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Allan Erik Nielsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne33252

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje og handle med fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.17 - 31.12.17 udviser et resultat på DKK 102.248 mod DKK 375.965 for tiden 01.01.16 - 31.12.16. Balancen viser en egenkapital på DKK 3.350.995.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note	2017 DKK	2016 DKK
Nettoomsætning	660.000	900.000
Andre eksterne omkostninger	-198.814	-169.001
Bruttofortjeneste	461.186	730.999
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-249.924	-249.924
Resultat før finansielle poster	211.262	481.075
Finansielle indtægter	183.988	182.962
1 Finansielle omkostninger	-263.853	-181.218
Resultat før skat	131.397	482.819
Skat af årets resultat	-29.149	-106.854
Årets resultat	102.248	375.965
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	318.700
Overført resultat	102.248	57.265
I alt	102.248	375.965

	31.12.17	31.12.16
Note	DKK	DKK
AKTIVER		
Grunde og bygninger	7.413.915	7.663.839
Materielle anlægsaktiver i alt	7.413.915	7.663.839
Anlægsaktiver i alt	7.413.915	7.663.839
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	187.500	487.500
Tilgodehavende selskabsskat	0	6.056
Andre tilgodehavender	501.667	0
Tilgodehavender i alt	689.167	493.556
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	1.187.753
Værdipapirer og kapitalandele i alt	0	1.187.753
Likvide beholdninger	735.818	225.150
Omsætningsaktiver i alt	1.424.985	1.906.459
Aktiver i alt	8.838.900	9.570.298

	31.12.17	31.12.16
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	3.225.995	3.123.747
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	318.700
Egenkapital i alt	3.350.995	3.567.447
Hensættelser til udskudt skat	1.023.227	1.020.324
Hensatte forpligtelser i alt	1.023.227	1.020.324
2 Gæld til realkreditinstitutter	3.316.061	3.789.285
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.316.061	3.789.285
2 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	460.000	438.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	614.627	637.101
Selskabsskat	26.246	0
Anden gæld	47.744	118.141
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.148.617	1.193.242
Gældsforpligtelser i alt	4.464.678	4.982.527
Passiver i alt	8.838.900	9.570.298
3 Eventualforpligtelser		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17				
Saldo pr. 01.01.17	125.000	3.123.747	318.700	3.567.447
Betalt udbytte	0	0	-318.700	-318.700
Forslag til resultatdisponering	0	102.248	0	102.248
Saldo pr. 31.12.17	125.000	3.225.995	0	3.350.995

Pengestrømsopgørelse

Note	2017 DKK	2016 DKK
Årets resultat	102.248	375.965
5 Reguleringer	358.938	355.034
Forskydning i driftskapital		
Tilgodehavender	-201.667	-164.175
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	-92.871	181.488
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	166.648	748.312
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	183.988	182.962
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-263.853	-181.218
Betalt selskabsskat	6.056	-234.973
Pengestrømme fra driften	92.839	515.083
Betalt udbytte	-318.700	-250.000
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-451.224	-446.389
Pengestrømme fra finansiering	-769.924	-696.389
Årets samlede pengestrømme	-677.085	-181.306
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	225.150	458.192
Værdipapirer uden væsentlig kursrisiko ved årets begyndelse	1.187.753	1.136.017
Likvide beholdninger ved årets slutning	735.818	1.412.903
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	735.818	225.150
Værdipapirer uden væsentlig kursrisiko	0	1.187.753
I alt	735.818	1.412.903

	2017 DKK	2016 DKK
1. Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	24.964	15.598
Renteomkostninger i øvrigt	72.218	83.050
Øvrige finansielle omkostninger	166.671	82.570
Øvrige finansielle omkostninger i alt	238.889	165.620
I alt	263.853	181.218

2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.17	Gæld i alt 31.12.16
Gæld til realkreditinstitutter	460.000	1.538.000	3.776.061	4.227.285
I alt	460.000	1.538.000	3.776.061	4.227.285

3. Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for M. Skotte A/S' gæld til kreditinstitutter. Kautionen er maksimeret til t.DKK 2.993. M. Skotte A/S' gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 3.992.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den maksimale hæftelse udgør t.DKK 26 på balancedagen, hvoraf t.DKK 26 er indregnet i balancen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 3.776 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 7.414.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på t.DKK 4.818 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 7.414, til sikkerhed for alt mellemværende mellem Skotte Ejendomme ApS og Sparekassen Sjælland.

Ovennævnte ejerpantebreve på t.DKK 4.818 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 7.414, ligger samtidig til sikkerhed for alt mellemværende mellem selskabet M. Skotte A/S og Sparekassen Sjælland.

5. Reguleringer til pengestrømsopgørelse

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	249.924	249.924
Finansielle indtægter	-183.988	-182.962
Finansielle omkostninger	263.853	181.218
Skat af årets resultat	29.149	106.854
I alt	358.938	355.034

6. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

	Rest- Brugstid, år	værdi, procent
Bygninger	3-50 år	0-3%

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

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

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

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 anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer og finansiering samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke kontante driftsposter, betalte selskabsskatter og ændringer i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og finansielle aktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansiering omfatter ændringer i selskabets anpartskapital og omkostninger forbundet hermed og finansiering fra udbetalt udbytte til ejerne, samt optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger og kortfristet gæld til kreditinstitutter.