

**Skyttegaard Invest ApS
Flyndersøvej 1, Estvad
7800 Skive**

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

CVR. nr. 31 93 73 37

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 3/11 2020



Lars Astrup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Ledelsespåtegning

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance, aktiver

Balance, passiver

Eventualposter og forpligtelser mv.

Selskabsoplysninger

Selskab Skyttegaard Invest ApS
Flyndersøvej 1, Estvad
7800 Skive

CVR. nr.: 31 93 73 37

Direktion Jørgen Lund

Pengeinstitut Salling Bank

Ledelsens påtegning

Ledelsen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2019 til 30. juni 2020.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat.

Vi erklærer, at betingelserne for at selskabet kan fravælge revisionen er opfyldt i indeværende regnskabsår.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Estvad, den 28. november 2020

Direktionen:

Jørgen Lund

Anvendt regnskabspraksis

Nærværende interne årsregnskab adskiller sig alene fra selskabets årsrapport ved, at det interne årsregnskab har en højere specificationsgrad end årsrapporten. Beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis i selskabets årsrapport er gengivet nedenfor.

Generelt

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

Generelt om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 regnskabspost i de følgende afsnit nedenfor.

Visse finansielle aktiver og gældsforpligtelser måles efterfølgende til (amortiseret) kostpris.

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.

Indtægtskriterier

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Skatter, herunder udskudt skat

I skat af årets resultat er indregnet regulering af udskudt skat samt skat af selskabets skattepligtige indkomst for året.

Selskabets skattepligtige indkomst er fremkommet ved at korrigere det regnskabsmæssige resultat for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster. Skat er beregnet heraf med en den til enhver tid gældende skatteprocent.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen.

Udskudt skat fremkommer som den til enhver tid gældende selskabsskatteprocent af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver på balancetidspunktet.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til anskaffelsessummen med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers brugstider.

Anvendt regnskabspraksis

Tab og fortjenester ved afhændelse af aktiver er indregnet i posten "Afskrivninger, anlægsaktiver". En specifikation heraf er vist i noterne.

Nyanskaffelser med en kostpris under DKK 13.200 indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Investeringsejendomme, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, betragtes som investeringsejendomme.

Investeringsejendomme værdiansættes ved første indregning til kostpris med tillæg af købs- og etableringsomkostninger. Kostprisen måles efterfølgende til dagsværdien (markedsværdien). Dagsværdien opgøres efter en afkastbaseret metode på grundlag af ejendommens driftsafkast og et af ledelsen og primære långiver fastsat afkastskrav. Ved værdiansættelse tages hensyn til lejereguleringer til markedslejen.

Værdiregulering med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i resultatopgørelsen.

Lejeres refusion af omkostninger til el, vand, varme og rengøring indgår i lejeindtægten. Omkostningerne refunderes på baggrund af aftalte fordelingsnøgler ved en fordeling mellem lejerne.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes driftsresultat

Bygninger afskrives ikke men værdiansættes årligt ud fra en faktorberegning ud fra ejendommens rentabilitet.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnes til anskaffelseskursen, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer m.v."

Deposita måles til anskaffelsessummen.

Andre værdipapirer og kapitalandele, som består af børsnoterede aktier, måles til dagsværdi på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Værdipapirer og kapitalandele, omsætningsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele, som består af børsnoterede aktier, måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger samt let realisable værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld måles til nominel værdi.

Likvider består af "Andre værdipapirer og kapitalandele" samt "Likvide beholdninger" under omsætningsaktiver og af "Kreditinstitutter" under kortfristet gæld.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

Resultatopgørelse

	2019/2020 DKK	2018/19 DKK
Perioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020		
1 Nettoomsætning	322.475	348.487
3 Omkostninger ejendommenes drift	-125.280	-116.891
4 Andre eksterne omkostninger	-45.999	-12.584
Bruttofortjeneste	151.196	219.012
5 Løn, gager og personaleomkostninger	0	0
2 Ejendommenes værdiregulering	-1.874.589	-100.000
6 Afskrivninger, anlægsaktiver	0	0
Resultat før finansielle poster	-1.723.393	119.012
7 Finansielle omkostninger	-124.143	-88.796
Finansieringsindtægter	0	0
Resultat før skat	-1.847.536	30.216
8 Skat af årets resultat	-5.950	-19.168
Årets resultat	-1.853.486	11.048
Resultatdisponering		
Selskabets resultater foreslås disponeret således:		
Årets resultat	-1.853.486	11.048
Overført resultat primo	755.857	744.809
Til disposition	-1.097.629	755.857
Overført resultat	-1.097.629	755.857
Udbytte	0	0
Henlæggelser til reserver for dagsværdi på investeringsejendomme	0	0
Resultatdisponering i alt	-1.097.629	755.857

Balance

	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Aktiver pr. 30. juni 2020		
9 Unoterede aktier	0	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	0	0
10 Grunde og bygninger	2.300.000	4.162.804
11 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	2.300.000	4.262.804
Anlægsaktiver i alt	2.300.000	4.162.804
12 Andre tilgodehavender	8	4.840
Tilgodehavender i alt	8	4.840
13 Likvide beholdninger	0	0
Omsætningsaktiver i alt	8	4.840
Aktiver i alt	2.300.008	4.167.644

Balance

2018/19
DKK

Passiver pr. 30. juni 2020

14	Virksomhedskapital	125.000	125.000
15	Overført resultat	-1.097.629	755.857
Egenkapital i alt		-972.629	880.857
<hr/>			
20	Eventualskat	0	0
Hensatte forpligtelser i alt		0	0
<hr/>			
16	Prioritetsgæld	2.126.203	2.186.060
	Selskabsskat	5.950	22.468
21	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.132.153	2.208.528
<hr/>			
19	Kreditinstitutter	727.252	783.598
17	Deposita	60.140	67.040
18	Anden gæld	353.092	227.621
	Selskabsskat	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.140.484	1.078.259
Gælds- og hensatte forpligtelser i alt		3.272.637	3.286.787
<hr/>			
Passiver i alt		2.300.008	4.167.644

	2019/20	2018/19
1		
Lejeindtægter og istandsættelse lejemål	322.475	348.487
Nettoomsætning i alt	322.475	348.487
2		
Andre driftsindtægter		
Henlæggelser til reserver til dagsværdi på investeringsejendomme	-1.874.589	0
Andre driftsindtægter i alt	-1.874.589	0
3		
Ejendommens driftsudgifter		
Reparation/vedligeholdelse/vicevært	37.038	33.918
Ejendomsskatter	19.669	19.344
Forsikringer	20.290	23.920
Renovation	7.263	7.235
Varmeregnskaber	4.702	4.777
Varme, el og vand	36.318	27.697
Ejendommens drift i alt	125.280	116.891
4		
Andre eksterne omkostninger		
Porto	265	1.808
Kontorartikler	0	0
Tab på debitorer	-2.053	-2.525
Hensat til tab	19.400	10.000
EDB omkostninger	1.200	1.350
Skattefri kørsel	0	0
Mødeaktiviteter m.v	574	532
Revisorhonorar	688	419
Advokathonorar	925	1.000
Småanskaffelser	0	0
Hensat til tab på "kontrakter	25.000	0
Andre eksterne omkostninger i alt	45.999	12.584
5		
Løn, gager og personaleomkostninger		
Løn, gager og personaleomkostninger	0	0
Løn, gager og personaleomkostninger i alt	0	0
6		
Afskrivninger, anlægsaktiver		
Driftsmateriel	0	0
Afskrivninger, anlægsaktiver i alt	0	0

	2019/20	2018/19
7 Finansielle omkostninger		
Renter, pengeinstitutter kassekredit	20.553	22.085
Renter, lån	18.395	22.641
Renter DLR, Årnakke	1.683	1.771
Renter DLR, Nørrebro 20	3.084	3.230
Renter DLR, Rybjergvej	7.941	8.327
Renter DLR Søndergade 19	2.545	2.523
Renter Nykredit Nygade 3	23.842	27.136
Amortisering af gæld	45.000	3.000
Gebyr lejere – tbf. Tidligere år	1.100	-1.917
Finansielle omkostninger i alt	124.143	88.796
8 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	0	-3.300
Årets selskabsskat	5.950	22.468
Skat af årets resultat i alt	5.950	19.168
9 Unoterede aktier		
Værdi primo	0	0
Samlet anskaffelsessum	0	0
Akkumulerede kursreguleringer	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	0	0

	2019/20	2018/19
10 Grunde og bygninger		
Samlet anskaffelsessum primo	4.112.803	4.112.803
Tilgang	0	0
Afgang til kostpriser	0	0
Samlet anskaffelsessum	4.112.803	4.112.803
Opskrivninger, primo	50.000	50.000
Årets opskrivninger	0	0
Opløsning af tidligere foretagne opskrivninger	-1.862.803	0
Samlede opskrivninger	-1.812.803	50.000
Samlede afskrivninger primo	0	0
Årets afskrivninger	0	0
Samlede afskrivninger	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	2.300.000	4.162.803
11 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Anskaffelsessum primo	0	0
Årets tilgang	0	0
Samlet anskaffelsessum	0	0
Tidligere års afskrivninger	0	0
Afskrivninger indeværende år	0	0
Samlede afskrivninger	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	0	0
12 Andre tilgodehavender		
Periodeafgrænsningsposter	0	0
Tilgodehavende	29.408	14.840
Hensat til tab	-29.400	-10.000
Andre tilgodehavender i alt	8	4.840
13 Likvide beholdninger		
DLR deponeringskonto	0	0
Likvide beholdninger i alt	0	0

	2019/20	2018/19
14 Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital, primo	125.000	125.000
Virksomhedskapital i alt	125.000	125.000
Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier/anparter á DKK 500 eller multipla heraf.		
15 Overført resultat		
Overført resultat primo	755.857	744.809
Årets overførte resultat	-1.853.486	11.048
Overført resultat i alt	1.097.629	755.857
16 Prioritetsgæld		
DLR Nørrebro 20	145.958	153.105
DLR Årnapke	173.108	182.567
DLR Rybjergvej	517.250	543.191
DLR Søndergade 19	208.000	208.000
Nykredit Nygade 3	1.087.541	1.149.851
Amortisering af gæld	-5.654	-50.654
Prioritetsgæld i alt	2.126.203	2.186.060
17 Modtagne Deposita		
Deposita lejemål	60.140	67.040
Modtagne deposita i alt	60.140	67.040
18 Anden gæld		
Nielsen Invest Volling ApS m.fl.	133.571	81.100
Jørgen Lund	60.665	36.665
Lisbeth Nielsen	133.856	109.856
Hensat tab på kontrakter	25.000	0
Anden gæld i alt	353.092	227.621
19 Kreditinstitutter		
Kassekredit	453.857	438.598
Erhvervslån Salling Bank	273.395	345.000
Kreditinstitutter i alt	727.252	783.598

	2019/20	2018/19
20 Eventualskat		
Tidligere års hensatte eventualskat	0	3.300
Hensat i år	0	-3.300
Eventualskat i alt	0	0

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommene med nom. DKK 1.500.000 og kr. 1.100.000. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 2.300.000.