

M-SKJØDT EJENDOMME ApS

Håndværkervej 25
9700 Brønderslev

Årsrapport
1. juli 2017 - 30. juni 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

12/11/2018

Martin Skjødt
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden M-SKJØDT EJENDOMME ApS
Håndværkervej 25
9700 Brønderslev

Telefonnummer: 40708131

CVR-nr: 33868979

Regnskabsår: 01/07/2017 - 30/06/2018

Revisor GBJ REVISION & ØKONOMISK RÅDGIVNING - REGISTRERET
REVISIONSANPARTSSELSKAB

Fynsgade 4

9700 Brønderslev

DK Danmark

CVR-nr: 14795707

P-enhed: 1000807130

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/18 for M-Skjødt Ejendomme ApS.

Vi anser årsrapporten som aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ligeledes anser vi den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Vi foreslår generalforsamlingen, at årets resultat kr. -64.822 anvendes således:

udbytte	0
overført til næste år.....	-64.822
ialt	-64.822

Ledelsen erkender sine pligter til reetablering af den tabte kapital og arbejder på hurtig reetablering.

Selskabet har købt ejendommen Svinehavevej 38, og efter at ejendommen er ombygget, modnet og udlejet, udviser den forventede drift et overskud. Det forventes, at driften heraf giver et løbende overskud.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingen til godkendelse.

Brønderslev, den 18/10/2018

Direktion

Martin Skjødt

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i M-SKJØDT EJENDOMME ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for M-SKJØDT EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion

om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Brønderslev, 18/10/2018

Morten Bruun Jacobsen , mne504
Registreret Revisor, medl. af FSR-danske revisorer
GBJ REVISION & ØKONOMISK RÅDGIVNING - REGISTRERET
REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR: 14795707

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet.

Selskabets formål er at drive ejendomsinvestering og udlejning.

Selskabet aktivitet har været drift af ejendom og udlejningsvirksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling.

Der er ikke nogen usædvanlige forhold, som har påvirket optagelsen af poster i regnskabet.

Udvikling i aktiviteter og økonomisk forhold.

Udviklingen har været præget af markedsudviklingen og fortsat etableringen.

Forsknings- og udviklingsomkostninger og aktivitet.

Selskabet har ikke iværksat væsentlige forsknings- og udviklingsaktiviteter.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning.

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, der væsentligt påvirker selskabets finansielle stilling.

Fremtidsforventninger.

Ledelsen forventer i det kommende år en positiv udvikling, således at kapitalen forventes reetableret.

Anvendt regnskabspraksis

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

GENERELT

Regnskabet er aflagt i danske kroner, ligesom alle tal er optaget ekskl. moms.

Sammenlignlighed

Der er medtaget sammenligningstal fra året før.

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 af- og nedskrivninger.

Alle 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 hvert enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten indeholder lejeindtægter fratrukket omkostninger.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, tab på debitorer, evt. operationel leasing m.v.

Regulering af ejendom til dagsværdi er medtaget under ejendommens drift. Da ejendommen efterfølgende er solgt til bogført værdi, er der ikke lavet nogen regulering.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedr. regnskabsåret, også renter vedr. byggelån udgiftsføres efter forfald/periodisering. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -udgifter, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedr. værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta m.v.

Skat af årets resultat og skat iøvrigt

Skat af årets resultat er afsat med 22% af den opgjorte skattepligtige indkomst. Beløbet er udgiftsført i resultatopgørelsen.

Ligeledes er der under posten skat sket postering af forskydning i den hensatte udskudte skat, som udløses

som følge af forskellen i de skattemæssige og driftsmæssige værdier. Disse er passiveret med 22%

Under årets skat er ligeledes medtaget tillæg eller godtgørelse vedr. acontoskattebetaling.

BALANCEN

Ejendomme

Ejendomme optages til kostpris fratrukket afskrivninger over den forventede økonomiske løbetid. Der afskrives ikke på jordværdi.

Da ejendommen i regnskabsåret har været under ombygning, er der ikke i indeværende år foretaget afskrivning.

Tilgodehavender

Udestående fordringer optages ud fra en vurdering af de enkelte debitorer. Der er således foretaget den nødvendige nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Udbytte, i henhold til ledelsens forslag til overskudsdisponering forventes deklareret, vises som særskilt post under egenkapitalen og afsættes som skyldig.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat hensættes med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

Gældsforpligtelser (bank og realkredit)

Gældsforpligtelser optages til nominel værdi.

Egenkapital

Såfremt selskabet har foretaget opskrivning af anlægsaktiver, vil nettoværdien af opskrivning, efter passivering af udskudt skat, blive medtaget under egenkapitalen som en særlig post benævnt "Reserve for opskrivning".

Resultatopgørelse 1. jul. 2017 - 30. jun. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		150.793	-11.735
Administrationsomkostninger	1	-22.166	-10.728
Andre driftsindtægter		3.045	0
Andre driftsomkostninger	2	-69.122	-25.042
Resultat af ordinær primær drift		62.550	-47.505
Andre finansielle indtægter		0	894
Øvrige finansielle omkostninger	3		
Andre finansielle omkostninger		-137.372	-122.448
Ordinært resultat før skat		-74.822	-169.059
Andre skatter		10.000	18.801
Årets resultat		-64.822	-150.258
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-64.822	-150.258
I alt		-64.822	-150.258

Balance 30. juni 2018

Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Grunde og bygninger		6.177.439	6.041.970
Materielle anlægsaktiver i alt	4	6.177.439	6.041.970
Anlægsaktiver i alt		6.177.439	6.041.970
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		253.883	341.084
Tilgodehavende skat		50.000	40.000
Andre tilgodehavender		4.753	16.156
Tilgodehavender i alt		308.636	397.240
Likvide beholdninger		35.234	71.089
Omsætningsaktiver i alt		343.870	468.329
Aktiver i alt		6.521.309	6.510.299

Balance 30. juni 2018

Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Overført resultat		-296.264	-231.442
Egenkapital i alt		-216.264	-151.442
Gæld til realkreditinstitutter		3.872.243	4.117.809
Langfristede gældsforpligtelser i alt		3.872.243	4.117.809
Gæld til realkreditinstitutter		163.898	81.480
Gæld til banker		1.000.216	1.090.504
Leverandører af varer og tjenesteydelser		58.338	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.632.155	1.302.155
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		723	723
Periodeafgrænsningsposter		10.000	69.070
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.865.330	2.543.932
Gældsforpligtelser i alt		6.737.573	6.661.741
Passiver i alt		6.521.309	6.510.299

Noter

1. Administrationsomkostninger

	2017/2018 kr.	2016/2017 kr.
A conto løn	0	2.000
Revision og regnskabsassistance	7.650	7.000
Konsulent	0	1.000
Advokatombkostninger	13.328	0
EDB	1.188	728
Administrationsomkostninger ialt	<u>22.166</u>	<u>10.728</u>

2. Andre driftsomkostninger

	2017/2018 kr.	2016/2017 kr.
Småanskaffelser	3.764	0
Afskrivninger - bygninger	65.358	0
Ikke fradragsb. omkostninger	0	25.042
Andre driftsomkostninger ialt	<u>69.122</u>	<u>25.042</u>

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2017/2018 kr.	2016/2017 kr.
Bank - Spks.	67.600	73.364
Prioritetsrenter	66.614	42.566
Garantiprovision	0	5.033
Diverse leverandører	1.807	743
Bankomkostninger	1.351	742
Finansielle omkostninger ialt	<u>137.372</u>	<u>122.448</u>

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	6.034.970
Tilgang	200.827
Ombygning driftsbygninger	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	6.235.797
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
Opskrivninger ultimo	0
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	-65.358
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	-65.358
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.170.439
Betalingsrettigheder	7.000

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er i fast ejendom givet pant til DLR Kredit med kr. 4.300.000 ligesom der er lyst ejerpant kr. 1.500.000 c/o Spar Vendsyssel. Aktivets bogførte værdi er kr. 6.235.796 og gælden udgør kr. 5.036.357.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Selskabet har ikke haft ansatte udover direktionen.