

SKØTT INVEST ApS

Skomagervej 4, C

7100 Vejle

CVR-nr. 35533486

Årsrapport 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 5. august 2019

Bjarne Skøtt Jensen
Dirigent

SKØTT INVEST ApS

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

SKØTT INVEST ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for SKØTT INVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 5. august 2019

Direktion

Bjarne Skøtt Jensen
Direktør

SKØTT INVEST ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i SKØTT INVEST ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SKØTT INVEST ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, den 5. august 2019

LDM Revision

Registreret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 19553876

Arne M. Jakobsen
Registreret revisor
mne5675

SKØTT INVEST ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	SKØTT INVEST ApS Skomagervej 4, C 7100 Vejle
Telefon	76801690
E-mail	bj@bjsj.dk
CVR-nr.	35533486
Hjemsted	Vejle
Regnskabsår	1. juli 2018 - 30. juni 2019
Direktion	Bjarne Skøtt Jensen, Direktør
Revisor	LDM Revision Registreret Revisionsanpartsselskab Porschevej 3, 1. 7100 Vejle CVR-nr.: 19553876

SKØTT INVEST ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at investere i fast ejendom samt aktiviteter i tilknytning hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 udviser et resultat på kr. 369.859, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en balancesum på kr. 52.415.183, og en egenkapital på kr. 6.790.377.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Ejendommene forventes afhændet i kommende regnskabsår.
Der forventes en positiv indtjening i.f.m. afhændelsen.

SKØTT INVEST ApS

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapport for SKØTT INVEST ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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 regnskabspost nedenfor.

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. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettolejeindtægter, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettolejeindtægt

Indtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen på tidspunkt for levering og risikoovergang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Lejeindtægten indregnes eksklusive moms og afgifter.

SKØTT INVEST ApS

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 7 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

SKØTT INVEST ApS

Anvendt regnskabspraksis

Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele der er børsnoteret måles til kursværdien på balancedagen (dagsværdi). Andre værdipapirer måles til anslået dagsværdi.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

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 i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

SKØTT INVEST ApS**Resultatopgørelse**

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
BRUTTOFORTJENESTE/-TAB		2.074.641	2.366.248
Personaleomkostninger	1	-211.149	-108.600
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		1.863.492	2.257.648
Andre finansielle indtægter		-678.080	7.636
Andre finansielle omkostninger		-709.919	-1.946.585
RESULTAT FØR SKAT		475.493	318.699
Skat af årets resultat		-105.634	-112.833
ÅRETS RESULTAT		369.859	205.866
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat		369.859	205.866
		369.859	205.866

SKØTT INVEST ApS**Balance 30. juni 2019**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		50.827.453	50.397.453
Materielle anlægsaktiver		50.827.453	50.397.453
Anlægsaktiver		50.827.453	50.397.453
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	4.000.000
Tilgodehavende selskabsskat		29.211	0
Periodeafgrænsningsposter		426.819	453.834
Tilgodehavender		456.030	4.453.834
Andre værdipapirer og kapitalandele		954.915	919.649
Værdipapirer og kapitalandele		954.915	919.649
Likvide beholdninger		176.785	4.000
Omsætningsaktiver		1.587.730	5.377.483
Aktiver		52.415.183	55.774.936

SKØTT INVEST ApS

Balance 30. juni 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overkurs ved emission		4.763.525	4.763.525
Overført resultat		1.946.852	1.576.995
Egenkapital		6.790.377	6.420.520
Hensættelser til udskudt skat		278.487	172.853
Hensatte forpligtelser		278.487	172.853
Gæld til kreditinstitutter		35.674.744	37.510.272
Langfristede gældsforpligtelser		35.674.744	37.510.272
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.827.403	1.804.000
Gæld til banker		0	2.654.805
Anden gæld		7.776.793	7.180.763
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		67.379	31.723
Kortfristede gældsforpligtelser		9.671.575	11.671.291
Gældsforpligtelser		45.346.319	49.181.563
Passiver		52.415.183	55.774.936
Eventualforpligtelser	2		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	3		

SKØTT INVEST ApS

Noter

	2018/19	2017/18
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	209.892	108.600
Andre omkostninger til social sikring	1.257	0
	<u>211.149</u>	<u>108.600</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>

2. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualaktiver eller -forpligtelser.

3. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Udover de i balancen anførte forpligtelser, kan der oplyses følgende om pantsætninger og sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut:

Ejerpantebrev i ejendommen Havnegade 15A, Vejle, kr. 1.000.000

Til sikkerhed for Ejerforeningen Havnegade 20, Vejle:

Anden hæftelse, kr. 25.000

Der er tinglyst indekslån, der ikke indgår i opgørelsen af investeringsejendommenes anskaffelsessum for:

Strandgade 25, Vejle: opr. kr. 1.238.000 til Nykredit med fuld ydelsesstøtte

Restgælden andrager pr. 30. juni 2019 kr. 856.058. Lånene udløber i 2050

Lollandsgade 7-9, Vejle: opr. kr. 1.261.200 til Nykredit med fuld ydelsesstøtte

Restgælden andrager pr. 30. juni 2019 kr. 823.920. Lånene udløber i 2047