

Skøtt Invest ApS

Porschevej 3, 1.

7100 Vejle

CVR-nr. 35533486

Årsrapport for 2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 13. oktober 2017

Bjarne Skøtt Jensen
Dirigent

Skøtt Invest ApS

Indholdsfortegnelse

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

Skøtt Invest ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Skøtt Invest ApS Porschevej 3, 1. 7100 Vejle
CVR-nr.	35533486
Hjemsted	Vejle
Regnskabsår	1. juli 2016 - 30. juni 2017
Direktion	Bjarne Skøtt Jensen, Direktør
Revisor	LDM Revision Registreret revisionsanpartsselskab Porschevej 3, 1. 7100 Vejle CVR-nr.: 19553876

Skøtt Invest ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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 18. september 2017

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 2016 - 30. juni 2017 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 18. september 2017

LDM Revision

Registreret revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 19553876

Arne M. Jakobsen

Registreret revisor

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 2016 - 30. juni 2017 udviser et resultat på kr. 751.374, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en balancesum på kr. 39.529.080, og en egenkapital på kr. 6.214.655.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

Skøtt Invest ApS

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Skøtt Invest ApS for 2016/17 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 nettolejeindtægt, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettolejeindtægt

Indtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Lejeindtægten indregnes ekskl. moms.

Personaleomkostninger

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

Skøtt Invest ApS

Anvendt regnskabspraksis

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over 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.

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.

Skøtt Invest ApS

Anvendt regnskabspraksis

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 nominal 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	2016/17 kr.	2015/16 kr.
BRUTTOFORTJENESTE/-TAB		1.597.707	784.717
Personaleomkostninger	1	-74.700	-68.839
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	31.773
RESULTAT FØR FINANSIERING		1.523.007	747.651
Finansielle indtægter		134.507	173.678
Andre finansielle omkostninger		-693.986	-311.887
RESULTAT FØR SKAT		963.528	609.442
Skat af årets resultat		-212.154	-134.098
ÅRETS RESULTAT		751.374	475.344
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat		751.374	475.344
		751.374	475.344

Skøtt Invest ApS**Balance 30. juni 2017**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	38.807.623	28.767.413
Materielle anlægsaktiver		38.807.623	28.767.413
Deposita		270.352	175.145
Finansielle anlægsaktiver		270.352	175.145
Anlægsaktiver		39.077.975	28.942.558
Andre tilgodehavender		0	11.728
Periodeafgrænsningsposter		207.457	36.452
Tilgodehavender		207.457	48.180
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	1.496.323
Værdipapirer og kapitalandele		0	1.496.323
Likvide beholdninger		243.648	86.622
Omsætningsaktiver		451.105	1.631.125
Aktiver		39.529.080	30.573.683

Skøtt Invest ApS

Balance 30. juni 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overkurs ved emission		4.763.525	4.763.525
Overført resultat		1.371.130	619.759
Egenkapital		6.214.655	5.463.284
Hensættelser til udskudt skat		60.020	29.674
Hensatte forpligtelser		60.020	29.674
Gæld til kreditinstitutter		25.982.769	19.204.490
Langfristede gældsforpligtelser	3	25.982.769	19.204.490
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.218.200	838.588
Selskabsskat		154.829	79.754
Anden gæld		5.898.607	4.957.893
Kortfristede gældsforpligtelser		7.271.636	5.876.235
Gældsforpligtelser		33.254.405	25.080.725
Passiver		39.529.080	30.573.683
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

Skøtt Invest ApS

Noter

	2016/17	2015/16
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	74.700	68.749
Andre omkostninger til social sikring	0	90
	<u>74.700</u>	<u>68.839</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>

2. Investeringsejendomme

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	25.982.769	1.210.200	19.903.600
	<u>25.982.769</u>	<u>1.210.200</u>	<u>19.903.600</u>

4. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualaktiver eller -forpligtelser.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Udover de i balancen anførte forpligtelser, er der tinglyst indeksslån:

Strandgade 25: Opr. kr. 1.238.000 til Nykredit med fuld ydelsesstøtte.
Restgælden andrager pr. 30. juni 2017 kr. 923.370. Lånene udløber i år 2050.

Lollandsgade 7-9: Opr. 1.261.200 til Nykredit med fuld ydelsesstøtte.
Restgælden andrager pr. 30. juni 2017 kr. 893.832. Lånene udløber i år 2045.

Lånene indgår ikke i opgørelsen af investeringsejendommenes anskaffelsessum.