

Skøtt Invest ApS

Porschevej 3, 1.

7100 Vejle

CVR-nr. 35533486

Årsrapport for 2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 12. september 2016

Bjarne Skøtt Jensen
Dirigent

Skøtt Invest ApS

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Skøtt Invest ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Skøtt Invest ApS Porschevej 3, 1. 7100 Vejle
CVR-nr.	35533486
Hjemsted	Vejle
Regnskabsår	1. juli 2015 - 30. juni 2016
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 2015 - 30. juni 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 26. august 2016

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 2015 - 30. juni 2016 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 26. august 2016

LDM Revision

Registreret revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 19553876

Arne M. Jakobsen
Registreret revisor

Skøtt Invest ApS

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Skøtt Invest ApS for 2015/16 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 i resultatopgørelsen alle 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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

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

Nettoomsætning

Indtægter ved udejning indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt.

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. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsjendomme optages til dagsværdi.

Andre finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kursværdien på balancedagen, såfremt de er børsnoterede, eller en anslået dagsværdi, såfremt de ikke er børsnoterede.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

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.

Skøtt Invest ApS

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

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	2015/16 kr.	2014/15 kr.
BRUTTORESULTAT		785.092	575.154
Personaleomkostninger	1	-69.214	-23.805
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		31.773	-31.773
RESULTAT FØR FINANSIERING		747.651	519.576
Finansielle indtægter		173.678	91.951
Finansielle omkostninger		-311.887	-450.413
RESULTAT FØR SKAT		609.442	161.114
Skat af årets resultat		-134.098	-39.427
ÅRETS RESULTAT		475.344	121.687
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat		475.344	121.687
		475.344	121.687

Skøtt Invest ApS**Balance 30. juni 2016**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		28.767.413	14.141.610
Materielle anlægsaktiver		28.767.413	14.141.610
Anlægsaktiver		28.767.413	14.141.610
Andre tilgodehavender		11.728	0
Periodeafgrænsningsposter		211.597	92.564
Udsudte skatteaktiver		0	20.670
Tilgodehavender		223.325	113.234
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.496.323	0
Værdipapirer og kapitalandele		1.496.323	0
Likvide beholdninger		86.622	725.342
Omsætningsaktiver		1.806.270	838.576
Aktiver		30.573.683	14.980.186

Skøtt Invest ApS

Balance 30. juni 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	2	80.000	80.000
Overkurs ved emission	3	4.763.525	4.763.525
Overført resultat	4	619.759	144.416
Egenkapital		5.463.284	4.987.941
Hensættelser til udskudt skat		29.674	0
Hensatte forpligtelser		29.674	0
Gæld til realkreditinstitutter		19.204.490	5.655.231
Langfristede gældsforpligtelser	5	19.204.490	5.655.231
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		838.588	189.823
Gæld til banker		0	426.278
Selskabsskat		79.754	52.311
Anden gæld		4.957.893	3.668.602
Kortfristede gældsforpligtelser		5.876.235	4.337.014
Gældsforpligtelser		25.080.725	9.992.245
Passiver		30.573.683	14.980.186
Virksomhedens formål	6		
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Noter

	2015/16	2014/15
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	68.749	23.805
Andre omkostninger til social sikring	90	0
Andre personaleomkostninger	375	0
	<u>69.214</u>	<u>23.805</u>

2. Virksomhedskapital

Saldo primo	80.000	80.000
Saldo ultimo	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>

Selskabskapitalen har været uændret siden selskabets start.

3. Overkurs ved emission

Saldo primo	4.763.525	4.763.525
Saldo ultimo	<u>4.763.525</u>	<u>4.763.525</u>

4. Overført resultat

Saldo primo	144.415	22.729
Årets tilgang	475.344	121.687
Saldo ultimo	<u>619.759</u>	<u>144.416</u>

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	19.204.490	838.588	15.767.411
	<u>19.204.490</u>	<u>838.588</u>	<u>15.767.411</u>

6. Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i investering i samt udlejning af ejendomme.

7. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualaktiver eller -forpligtelser.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Udover de i balancen anførte forpligtelser, er der tinglyst indeksslån for opr. kr. 1.238.000 til Nykredit med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 30. juni 2016 kr. 1.277.506. Lånene udløber i år 2048. Lånene indgår ikke i opgørelsen af investeringsejendommenes anskaffelsessum.