

Skøtt Invest ApS

Skomagervej 4 C

7100 Vejle

CVR-nr. 35533486

Årsrapport 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 19. november 2018

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 2017 - 30. juni 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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 15. oktober 2018

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 2017 - 30. juni 2018 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 15. oktober 2018

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
CVR-nr.	35533486
Hjemsted	Vejle
Regnskabsår	1. juli 2017 - 30. juni 2018
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 2017 - 30. juni 2018 udviser et resultat på kr. 205.866, og selskabets balance pr. 30. juni 2018 udviser en balancesum på kr. 55.774.936, og en egenkapital på kr. 6.420.520.

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 2017/18 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 tidspunkt for levering og risikoens overgang såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Lejeindtægten indregnes eksklusiv moms og afgifter.

Skøtt Invest ApS

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikring, fællesomkostninger og andre omkostninger.

Personaleomkostninger

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

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

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 erhvervestidspunktet 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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

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

Skøtt Invest ApS

Anvendt regnskabspraksis

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 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 acontoskatte.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Skøtt Invest ApS

Resultatopgørelse

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
BRUTTOFORTJENESTE/-TAB		2.366.248	1.597.707
Personaleomkostninger	1	-108.600	-74.700
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		2.257.648	1.523.007
Andre finansielle indtægter		7.636	134.507
Andre finansielle omkostninger		-1.946.585	-693.986
RESULTAT FØR SKAT		318.699	963.528
Skat af årets resultat		-112.833	-212.154
ÅRETS RESULTAT		205.866	751.374
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat		205.866	751.374
		205.866	751.374

Skøtt Invest ApS**Balance 30. juni 2018**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		50.397.453	38.807.623
Materielle anlægsaktiver		50.397.453	38.807.623
Anlægsaktiver		50.397.453	38.807.623
Andre tilgodehavender		4.000.000	0
Periodeafgrænsningsposter		453.834	477.809
Tilgodehavender		4.453.834	477.809
Andre værdipapirer og kapitalandele		919.649	0
Værdipapirer og kapitalandele		919.649	0
Likvide beholdninger		4.000	243.648
Omsætningsaktiver		5.377.483	721.457
Aktiver		55.774.936	39.529.080

Skøtt Invest ApS

Balance 30. juni 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overkurs ved emission		4.763.525	4.763.525
Overført resultat		1.576.995	1.371.130
Egenkapital		6.420.520	6.214.655
Hensættelser til udskudt skat		172.853	60.020
Hensatte forpligtelser		172.853	60.020
Gæld til kreditinstitutter		37.510.272	25.982.769
Selskabsskat		0	154.829
Langfristede gældsforpligtelser	2	37.510.272	26.137.598
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.804.000	1.218.200
Gæld til banker		2.654.805	0
Anden gæld		7.180.763	5.263.090
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		31.723	635.517
Kortfristede gældsforpligtelser		11.671.291	7.116.807
Gældsforpligtelser		49.181.563	33.254.405
Passiver		55.774.936	39.529.080
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

Skøtt Invest ApS

Noter

	2017/18	2016/17
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	108.600	74.700
	108.600	74.700
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1

2. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	37.510.272	1.804.000	30.114.816
	37.510.272	1.804.000	30.114.816

3. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualaktiver eller -forpligtelser.

4. 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: opr. kr. 1.238.000 til Nykredit med fuld ydelsesstøtte.

Restgælden andrager pr. 30. juni 2018 kr. 889.171. Lånene udløber i 2050.

Lollandsgade 7-9: Opr. 1.261.200 til Nykredit med fuld ydelsesstøtte.

Restgælden andrager pr. 30. juni 2018 kr. 858.371. Lånene udløber i 2047.