

# **SKØTT INVEST ApS**

Skomagervej 4, C,

7100 Vejle

CVR-nr. 35533486

## **Årsrapport 1. juli 2019 - 30. juni 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 1. oktober 2020

---

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	11
Balance	12
Noter	14

## **SKØTT INVEST ApS**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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 11. september 2020

### **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 2019 - 30. juni 2020 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 11. september 2020

#### **LDM Revision**

#### **Registreret Revisionsanpartsselskab**

CVR-nr. 19553876

Arne M. Jakobsen

Registreret revisor

mne5675

## SKØTT INVEST ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	SKØTT INVEST ApS Skomagervej 4, C, 7100 Vejle
Telefon	76801690
E-mail	bj@bjsj.dk
CVR-nr.	35533486
Hjemsted	Vejle
Regnskabsår	1. juli 2019 - 30. juni 2020
<b>Direktion</b>	Bjarne Skøtt Jensen, Direktør
<b>Revisor</b>	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 2019 - 30. juni 2020 udviser et resultat på kr. 686.128, og selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en balancesum på kr. 33.543.453, og en egenkapital på kr. 7.365.904.

#### **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**

#### **Generelt**

Årsrapport for SKØTT INVEST ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Langfristede aktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

#### **Generelt**

##### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 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.

## **SKØTT INVEST ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Resultatopgørelsen**

##### **Bruttofortjeneste og -tab**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettolejeindtægt, direkte omkostninger, andre driftsindtægter, samt andre 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, afgifter.

##### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

##### **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, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

##### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

##### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

##### **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**

##### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver**

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs. Årets ændring i aktiernes samlede kursværdi indregnes med ét beløb i resultatopgørelsens finansielle poster.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### **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. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

### **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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### **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 for betalte acontoskatter.

## **SKØTT INVEST ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

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

# SKØTT INVEST ApS

## Resultatopgørelse

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>4.730.880</b>	<b>2.074.641</b>
Personaleomkostninger	1	-189.340	-211.149
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>		<b>4.541.540</b>	<b>1.863.492</b>
Andre finansielle indtægter		8.724	78.234
Andre finansielle omkostninger		-3.696.234	-1.466.233
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>		<b>854.030</b>	<b>475.493</b>
Skat af årets resultat		-167.902	-105.634
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>686.128</b>	<b>369.859</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Ekstraordinært udbytte udloddet i årets løb		110.600	0
Overført resultat		575.528	369.859
		<b>686.128</b>	<b>369.859</b>

**SKØTT INVEST ApS****Balance 30. juni 2020**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		26.312.984	50.827.453
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>26.312.984</b>	<b>50.827.453</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>26.312.984</b>	<b>50.827.453</b>
Skatteaktiv		77.849	0
Tilgodehavende selskabsskat		0	29.211
Periodeafgrænsningsposter		190.905	426.819
<b>Tilgodehavender</b>		<b>268.754</b>	<b>456.030</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		6.956.807	954.915
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>6.956.807</b>	<b>954.915</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.908</b>	<b>176.785</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>7.230.469</b>	<b>1.587.730</b>
<b>Aktiver</b>		<b>33.543.453</b>	<b>52.415.183</b>

SKØTT INVEST ApS

Balance 30. juni 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overkurs ved emission		4.763.525	4.763.525
Overført resultat		2.522.379	1.946.852
<b>Egenkapital</b>		<b>7.365.904</b>	<b>6.790.377</b>
Hensættelser til udskudt skat		0	278.487
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>278.487</b>
Gæld til kreditinstitutter		16.621.071	35.674.744
Selskabsskat		467.718	0
Anden gæld		2.375	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>17.091.164</b>	<b>35.674.744</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		242.726	1.827.403
Gæld til banker		357.818	0
Anden gæld		8.417.114	7.776.793
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		68.727	67.379
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>9.086.385</b>	<b>9.671.575</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>26.177.549</b>	<b>45.346.319</b>
<b>Passiver</b>		<b>33.543.453</b>	<b>52.415.183</b>
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

# SKØTT INVEST ApS

## Noter

	2019/20	2018/19	
<b>1. Personaleomkostninger</b>			
Lønninger	187.830	209.892	
Andre omkostninger til social sikring	1.510	1.257	
	<b>189.340</b>	<b>211.149</b>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1	
<b>2. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	16.621.071	223.726	15.730.310
Selskabsskat	467.718	19.000	0
Anden gæld	2.375	0	0
	<b>17.091.164</b>	<b>242.726</b>	<b>15.730.310</b>

### 3. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

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

Til sikkerhed for mellemværende med Ejerforeningen Skyttehusgade 27:  
Ejerpantebrev, Skyttehusgade 27, st., 7100 Vejle, kr. 5.000

Til sikkerhed for mellemværende med samejerne af ejendommen matr.nr. 79e Engene, Vejle Jorder:  
Pantstiftende vedtægter, kr. 10.000