

Skøtt Invest ApS

Storhaven 8

7100 Vejle

CVR-nr. 35533486

Årsrapport 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 4. september 2024

Bjarne Skøtt Jensen
Dirigent

Skøtt Invest ApS

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	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 2023 - 30. juni 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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 13. august 2024

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 2023 - 30. juni 2024 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 og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 13. august 2024

LDM Revision

Registreret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 19553876

Arne M. Jakobsen

Registreret revisor

mne5675

Skøtt Invest ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Skøtt Invest ApS Storhaven 8 7100 Vejle
Telefon	76801690
CVR-nr.	35533486
Regnskabsår	1. juli 2023 - 30. juni 2024
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 2023 - 30. juni 2024 udviser et resultat på kr. 847.376, og selskabets balance pr. 30. juni 2024 udviser en balancesum på kr. 47.210.853, og en egenkapital på kr. 13.269.128.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Skøtt Invest ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapport for Skøtt Invest ApS for 2023/24 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.

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.

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 nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettolejeindtægt

Indtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen på tidspunkt for levering og risikoovergang kan

Skøtt Invest ApS

Anvendt regnskabspraksis

opgøres pålideligt pålideligt og forventes modtaget. Lejeindtægten indregnes eksklusive moms, afgifter.

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, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Investeringsjendomme	100 år	70 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende

Skøtt Invest ApS

Anvendt regnskabspraksis

efterfølgende regnskabsår.

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.

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 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 acontoskatte.

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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser 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	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste		936.867	1.210.144
Personaleomkostninger	1	-444.992	-422.638
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-55.103	-55.103
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		436.772	732.403
Andre finansielle indtægter		1.585.508	3.304.660
Finansielle omkostninger		-892.882	-708.917
RESULTAT FØR SKAT		1.129.398	3.328.146
Skat af årets resultat		-282.022	-792.380
ÅRETS RESULTAT		847.376	2.535.766
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat		847.376	2.535.766
		847.376	2.535.766

Skøtt Invest ApS**Balance 30. juni 2024**

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		26.147.675	26.202.778
Materielle anlægsaktiver		26.147.675	26.202.778
Anlægsaktiver		26.147.675	26.202.778
Udskudte skatteaktiver		136.619	176.845
Andre tilgodehavender		8.966.991	9.030.250
Periodeafgrænsningsposter		0	1.689
Tilgodehavender		9.103.610	9.208.784
Andre værdipapirer og kapitalandele		11.955.920	7.253.734
Værdipapirer og kapitalandele	2	11.955.920	7.253.734
Likvide beholdninger		3.648	2.620
Omsætningsaktiver		21.063.178	16.465.138
Aktiver		47.210.853	42.667.916

Skøtt Invest ApS

Balance 30. juni 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overkurs ved emission		4.763.525	4.763.525
Overført resultat		8.425.603	7.578.227
Egenkapital		13.269.128	12.421.752
Gæld til kreditinstitutter		15.590.136	15.802.192
Selskabsskat		174.717	217.939
Anden gæld		15.980.030	0
Langfristede gældsforpligtelser	3	31.744.883	16.020.131
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		461.162	397.916
Gæld til banker		939.465	2.182.997
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		0	10.943.941
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		767.708	670.694
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		28.507	30.485
Kortfristede gældsforpligtelser		2.196.842	14.226.033
Gældsforpligtelser		33.941.725	30.246.164
Passiver		47.210.853	42.667.916
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

Skøtt Invest ApS

Noter

	2023/24	2022/23
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	439.895	418.714
Andre omkostninger til social sikring	5.097	3.924
	<u>444.992</u>	<u>422.638</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>

2. Dagsværdi aktier

Der er urealiseret kursgevinst på aktier på 203 t.kr.

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	15.590.136	243.202	14.753.562
Selskabsskat	174.717	217.960	0
	<u>15.764.853</u>	<u>461.162</u>	<u>14.753.562</u>

4. Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for lån i Nykredit Realkredit optaget af Mitoca Invest ApS
Restgælden pr. statusdagen udgør kr. 26.840.593

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

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

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut:
Ingen

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

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