

Schødt Invest ApS

Langfreddal 18
8471 Sabro

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

25/01/2020

Henrik Schødt
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Schødt Invest ApS

Langfreddal 18

8471 Sabro

CVR-nr: 35817778

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 1. januar 2019 - 31. december 2019 for Schødt Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Aarhus, den 24/01/2020

Direktion

Henrik Schødt

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Årsregnskabet for 2019 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har ændret anvendt regnskabspraksis for måling af investeringsejendomme fra indregning til til kostpris til vurderet markedsværdi. Ændringen har ikke medført en ændring i årets resultat, balancesum eller egenkapital for indeværende eller for sidste regnskabsår.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter. Nettoomsætning periodiseres og indtægtsføres i henhold til indgåede lejekontrakter.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Posten omfatter den forholdsmæssige andel af resultat efter skat i dattervirksomheder efter eliminering af interne avancer eller tab og fratrukket af- og nedskrivninger på goodwill og andre merværdier på erhvervelsestidspunktet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med datterselskab. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme optages til vurderet markedsværdi. Markedsværdien fastsættes ved en periodevis gennemført vurdering af ejendomme, baseret på markedets afkastningsgrad, ejendommens forventede afkast og vedligeholdelsesstandard.

Som konsekvens af praksis med at værdiansætte investeringsejendomme til markedsværdi foretages ikke regnskabsmæssige afskrivninger på disse.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Udskudte skatteaktiver og forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres.

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 af udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skattetilgodehavender og forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttoresultat		96.417	96.747
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		119.068	149.150
Andre finansielle indtægter	1	3.719	2.698
Øvrige finansielle omkostninger	2	-110.733	-81.416
Ordinært resultat før skat		108.471	167.179
Skat af årets resultat		2.307	-3.647
Årets resultat		110.778	163.532
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-37.261	67.343
Overført resultat		148.039	96.189
I alt		110.778	163.532

Information om ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb

	Dato	kr.
Ekstraordinært udbytte	02/01/2020	110.600

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		3.348.801	2.036.753
Materielle anlægsaktiver i alt		3.348.801	2.036.753
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		169.068	199.150
Finansielle anlægsaktiver i alt		169.068	199.150
Anlægsaktiver i alt		3.517.869	2.235.903
Udsudte skatteaktiver		4.000	13.000
Tilgodehavende skat		28.622	0
Tilgodehavender i alt		32.622	13.000
Likvide beholdninger		57.328	320.872
Omsætningsaktiver i alt		89.950	333.872
Aktiver i alt		3.607.819	2.569.775

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ..		30.082	67.343
Overført resultat		773.195	733.156
Egenkapital i alt		853.277	850.499
Gæld til realkreditinstitutter		2.392.716	1.348.454
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	2.392.716	1.348.454
Gæld til realkreditinstitutter		96.508	39.393
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		208.578	279.731
Skyldig selskabsskat		0	4.010
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		50.500	35.950
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		288	288
Periodeafgrænsningsposter		5.952	11.450
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		361.826	370.822
Gældsforpligtelser i alt		2.754.542	1.719.276
Passiver i alt		3.607.819	2.569.775

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	50.000	67.343	733.156	850.499
Årets resultat	0	-37.261	148.039	110.778
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-108.000	-108.000
Egenkapital, ultimo	50.000	30.082	773.195	853.277

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2019 kr.	2018 kr.
Andre finansielle indtægter	3.719	2.698
	3.719	2.698

2. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	7.203	10.177
Andre finansielle omkostninger	103.530	71.239
	110.733	81.419

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	2.484.229	96.508	2.392.716	1.991.921
	2.484.229	96.508	2.392.716	1.991.921

4. Yderligere oplysninger om aktiviteter mv.

Virksomhedens primære aktiviteter er investering, herunder primært i investeringsejendomme.

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med datterselskabet. De sambeskattede selskaber hæfter solidarisk for skat af den sambeskattede indkomst mv. De sambeskattede selskaber hæfter endvidere solidarisk for kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat.

6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der stillet sikkerhed i investeringsejendomme med en bogført værdi pr. 31. december 2019 på TDKK 3.349 (31. december 2018: TDKK 2.037).

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	0