

M. & K. Schütt ApS

Holmboes Allé 7, 8700 Horsens

CVR-nr. 37 63 55 10



Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den

16/11-2016

Som dirigent:



.....
Knud Schütt



Building a better
working world

Indhold

| | |
|--|---|
| Ledespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Beretning | 4 |
| Årsregnskab 1. august 2015 - 31. juli 2016 | 5 |
| Resultatopgørelse | 5 |
| Balance | 6 |
| Egenkapitalopgørelse | 8 |
| Noter | 9 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. august 2015 - 31. juli 2016 for M. & K. Schütt ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2015 - 31. juli 2016.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 17. oktober 2016
Direktion:



Knud Schütt

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i M. & K. Schütt ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for M. & K. Schütt ApS for regnskabsåret 1. august 2015 - 31. juli 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2015 - 31. juli 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Horsens, den 17. oktober 2016

ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Aslak Linde
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens omsætning i 2015/16 udgør 325.847 kr. mod 155.483 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2015/16 udviser et underskud på -1.197.570 kr. mod -669.016 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. juli 2016 udviser en egenkapital på 1.902.857 kr. Værdiansættelse af selskabets investeringsejendom sker med udgangspunkt i en afkastberegning, hvor forrentningskravet er fastsat i overensstemmelse med investeringsejendommens anvendelse, udljningsaftaler og beliggenhed. Dette medfører, at der i regnskabsåret er foretaget en værdiregulering på t.kr. 947, idet afkastberegningen for 2015/16 for ejendommens drift modsvarer en forrentning på ca. 8,0 %. I årets løb er der foretaget forbedringer på 172 t.kr. i forbindelse med ændringen i lejerne.

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer for det kommende regnskabsår et mindre underskud, når der ses bort fra en eventuel værdiregulering af ejendommen.

Årsregnskab 1. august 2015 - 31. juli 2016

Resultatopgørelse

| Note | kr. | 2015/16 | 2014/15 |
|------|---|-------------------|-----------------|
| | Huslejeindtægter | 325.847 | 155.483 |
| | Andre eksterne omkostninger | -787.798 | -706.386 |
| | Bruttoresultat | -461.951 | -550.903 |
| 2 | Personaleomkostninger | 0 | 0 |
| | Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | -31.627 | -31.627 |
| | Resultat af drift før dagsværdireguleringer | -493.578 | -582.530 |
| | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | -947.086 | -270.000 |
| | Resultat af primær drift | -1.440.664 | -852.530 |
| 3 | Finansielle indtægter | 0 | 68.007 |
| 4 | Finansielle omkostninger | -82.753 | -71.803 |
| | Resultat før skat | -1.523.417 | -856.326 |
| 5 | Skat af årets resultat | 325.847 | 187.310 |
| | Årets resultat | -1.197.570 | -669.016 |
| | Forslag til resultatdisponering | | |
| | Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | 101.200 | 0 |
| | Overført resultat | -1.298.770 | -669.016 |
| | | -1.197.570 | -669.016 |

Årsregnskab 1. august 2015 - 31. juli 2016

Balance

| Note | kr. | <u>2015/16</u> | <u>2014/15</u> |
|------|---|------------------|------------------|
| | AKTIVER | | |
| | Anlægsaktiver | | |
| 6 | Materielle anlægsaktiver | | |
| 7 | Investeringsejendomme | 4.025.000 | 4.800.000 |
| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 65.730 | 97.357 |
| | | <u>4.090.730</u> | <u>4.897.357</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>4.090.730</u> | <u>4.897.357</u> |
| | Omsætningsaktiver | | |
| | Tilgodehavender | | |
| | Tilgodehavende selskabsskat | 2.719 | 2.719 |
| | Andre tilgodehavender | 60.216 | 31.587 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 12.739 | 15.271 |
| | | <u>75.674</u> | <u>49.577</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>342.051</u> | <u>428.276</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>417.725</u> | <u>477.853</u> |
| | AKTIVER I ALT | <u>4.508.455</u> | <u>5.375.210</u> |

Årsregnskab 1. august 2015 - 31. juli 2016

Balance

| Note | kr. | 2015/16 | 2014/15 |
|------|--|------------------|------------------|
| | PASSIVER | | |
| | Egenkapital | | |
| 8 | Selskabskapital | 200.000 | 200.000 |
| | Overført resultat | 1.601.657 | 2.900.427 |
| | Foreslået udbytte for regnskabsåret | 101.200 | 0 |
| | Egenkapital i alt | 1.902.857 | 3.100.427 |
| | Hensatte forpligtelser | | |
| | Udskudt skat | 557.187 | 888.003 |
| 9 | Hensatte forpligtelser i alt | 557.187 | 888.003 |
| | Gældsforpligtelser | | |
| 10 | Langfristede gældsforpligtelser | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 1.615.346 | 1.241.823 |
| | Anden gæld | 229.250 | 31.875 |
| | | 1.844.596 | 1.273.698 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| 10 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 89.629 | 60.356 |
| | Modtagne forudbetalinger fra kunder | 27.646 | 0 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 73.517 | 22.790 |
| | Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 0 | 2.451 |
| | Anden gæld | 13.023 | 27.485 |
| | | 203.815 | 113.082 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 2.048.411 | 1.386.780 |
| | PASSIVER I ALT | 4.508.455 | 5.375.210 |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
11 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. august 2015 - 31. juli 2016

Egenkapitalopgørelse

| kr. | Selskabskapital | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabsåret | I alt |
|-----------------------------------|-----------------|-------------------|---|------------------|
| Egenkapital 1. august 2014 | 200.000 | 3.569.443 | 193.000 | 3.962.443 |
| Årets resultat | 0 | -669.016 | 0 | -669.016 |
| Udloddet udbytte | 0 | 0 | -193.000 | -193.000 |
| Egenkapital 1. august 2015 | 200.000 | 2.900.427 | 0 | 3.100.427 |
| Årets resultat | 0 | -1.298.770 | 101.200 | -1.197.570 |
| Egenkapital 31. juli 2016 | 200.000 | 1.601.657 | 101.200 | 1.902.857 |

Årsregnskab 1. august 2015 - 31. juli 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for M. & K. Schütt ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af det forventede fremtidige afkast for investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter mv. opkrævet på vegne af tredjemand.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | |
|---|---------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5-10 år |
|---|---------|

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede og associerede virksomheder, deklarerede udbytter fra andre værdipapirer og kapitalandele, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele, transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Årsregnskab 1. august 2015 - 31. juli 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Investeringsejendom måles til dagsværdi og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendommen. Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i en systematisk vurdering af ejendommens forventede afkast. Ejendommen er værdiansat ud fra en forrentning på 8,25 % p.a.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Årsregnskab 1. august 2015 - 31. juli 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkredit og finansieringsinstitutter måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Nettoopskrivning på investeringsejendomme".

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. august 2015 - 31. juli 2016

Noter

2 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte.

kr.

3 Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter

| | <u>2015/16</u> | <u>2014/15</u> |
|--|----------------|----------------|
| | 0 | 68.007 |
| | <u>0</u> | <u>68.007</u> |

4 Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger

| | | |
|--|---------------|---------------|
| | 82.753 | 71.803 |
| | <u>82.753</u> | <u>71.803</u> |

5 Skat af årets resultat

Årets regulering af udskudt skat

Regulering af skat vedrørende tidligere år

| | | |
|--|-----------------|-----------------|
| | -330.816 | -187.310 |
| | 4.969 | 0 |
| | <u>-325.847</u> | <u>-187.310</u> |

Årsregnskab 1. august 2015 - 31. juli 2016

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

| kr. | Investeringssejendomme | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | I alt |
|--------------------------------------|------------------------|---|------------|
| Kostpris 1. august 2015 | 5.165.884 | 197.674 | 5.363.558 |
| Tilgang i årets løb | 172.086 | 0 | 172.086 |
| Kostpris 31. juli 2016 | 5.337.970 | 197.674 | 5.535.644 |
| Værdireguleringer 1. august 2015 | -365.884 | 0 | -365.884 |
| Årets værdiregulering til dagsværdi | -947.086 | 0 | -947.086 |
| Værdireguleringer 31. juli 2016 | -1.312.970 | 0 | -1.312.970 |
| Af- og nedskrivninger 1. august 2015 | 0 | 100.317 | 100.317 |
| Årets afskrivninger | 0 | 31.627 | 31.627 |
| Af- og nedskrivninger 31. juli 2016 | 0 | 131.944 | 131.944 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. juli 2016 | 4.025.000 | 65.730 | 4.090.730 |

7 Investeringsaktiver

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav (8,0 % for 2015/16 mod 7,25 % for 2014/15)

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør kr. 4.025 t.kr. pr. 31. juli 2016. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 1,0 %-point vil dagsværdien falde med t.kr. 455. Et fald i afkastprocenten på 1,0 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på t.kr. 575.

Årsregnskab 1. august 2015 - 31. juli 2016

Noter

| kr. | <u>2015/16</u> | <u>2014/15</u> |
|--|----------------|----------------|
| 8 Selskabskapital | | |
| Selskabskapitalen er fordelt således: | | |
| Anparter, 1.000 stk. a nom. 200,00 kr. | 200.000 | 200.000 |
| | <u>200.000</u> | <u>200.000</u> |

Selskabets anparterkapital har uændret været 200.000 kr. de seneste 5 år.

9 Hensatte forpligtelser

Hensættelse til udskudt skat vedrører væsentligst tidsmæssige forskelle på materielle anlægsaktiver.

10 Langfristede gældsforpligtelser

| kr. | <u>Gæld i alt 31/7 2016</u> | <u>Afdrag næste år</u> | <u>Langfristet andel</u> | <u>Restgæld efter 5 år</u> |
|--------------------------------|---------------------------------|----------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.704.975 | 89.629 | 1.615.346 | 1.231.731 |
| Anden gæld | 229.250 | 0 | 229.250 | 0 |
| | <u>1.934.225</u> | <u>89.629</u> | <u>1.844.596</u> | <u>1.231.731</u> |

11 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.704, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. juli 2016 udgør t.kr. 4.025.

Selskabet har deponeret et ejerpantebrev på t.kr. 1.528. samt et realkreditpantebrev på t.kr. 472 til sikkerhed for bankgæld. Pantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.