



Kappelskov Revision
Godkendt Revisionsaktieselskab

Årsrapport for 2018/19

Søren Skifter Ejendom & Invest ApS

Trørødvej 13
2950 Vedbæk
CVR-nr. 40 70 13 38

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 7. november 2019

Søren Skifter
dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegnning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli 2018 - 30. juni 2019	9
Balance pr. 30. juni 2019	10
Noter til årsrapporten	12



LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Søren Skifter Ejendom & Invest 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. 30. juni 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 7. november 2019

Direktion

Søren Skifter
direktør

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til kapitalejeren i Søren Skifter Ejendom & Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Søren Skifter Ejendom & Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens 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, virksomheden 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.

Hillerød, den 7. november 2019

Kappelskov Revision
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 11 79 05 77

Johnny Kofoed-Jensen
Statsautoriseret Revisor
MNE-nr. mne10149



SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Søren Skifter Ejendom & Invest ApS Trørødvej 13 2950 Vedbæk
	CVR-nr.: 40 70 13 38
	Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019
	Hjemsted: Rudersdal
Direktion	Søren Skifter, direktør
Revisor	Kappelskov Revision Godkendt Revisionsaktieselskab Milnersvej 7 3400 Hillerød



LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udøve virksomhed med investering, udlejning af fast ejendom og dermed beslægtede formål.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 1.701.382, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på kr. 3.155.150.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Søren Skifter Ejendom & Invest ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2018/19 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2018/19 er selskabets første regnskabsperiode.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste består af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen ved opkrævning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendommen og administration mv.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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 realkredittån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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

Balancen**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Øvrige bygninger	50	år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10	år

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



RESULTATOPGØRELSE 1. JULI 2018 - 30. JUNI 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.
Bruttofortjeneste		4.919.093
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-1.368.317</u>
Resultat før finansielle poster		3.550.776
Finansielle indtægter	1	7.710
Finansielle omkostninger	2	<u>-1.372.631</u>
Resultat før skat		2.185.855
Skat af årets resultat		<u>-484.473</u>
Årets resultat		<u>1.701.382</u>
Overført resultat		<u>1.701.382</u>
		<u>1.701.382</u>



BALANCE PR. 30. JUNI 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.
Aktiver		
Grunde og bygninger		60.832.417
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		4.179.097
Materielle anlægsaktiver		<u>65.011.514</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>65.011.514</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		479.203
Tilgodehavender		<u>479.203</u>
Likvide beholdninger		<u>1.394.790</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.873.993</u>
Aktiver i alt		<u><u>66.885.507</u></u>



BALANCE PR. 30. JUNI 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.
Passiver		
Overført resultat		3.155.150
Egenkapital		<u>3.155.150</u>
Hensættelse til udskudt skat		1.142.513
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.142.513</u>
Gæld til realkreditinstitutter		23.975.983
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.349.953
Deposita		1.250.000
Langfristede gældsforpligtelser		<u>35.575.936</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.586.580
Leverandører af varer og tjenesteydelser		311.016
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		23.282.899
Selskabsskat		165.726
Anden gæld		1.665.687
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>27.011.908</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>62.587.844</u>
Passiver i alt		<u>66.885.507</u>
Eventualposter mv.	3	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4	



NOTER

	2018/19
	kr.
1 Finansielle indtægter	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	7.710
	7.710

	2018/19
	kr.
2 Finansielle omkostninger	
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	204.574
Andre finansielle omkostninger	1.168.057
	1.372.631

3 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Søren Skifter Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der udstedt realkreditpantebrev på t.kr. 32.292 i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af realkreditgælden pr. 30. juni 2019 udgør t.kr. 25.563. Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger udgør pr. 30. juni 2019 t.kr. 60.832.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Søren Skifter

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-562599165387

IP: 79.142.xxx.xxx

2019-11-14 19:41:17Z

NEM ID 

Johnny Kofoed-Jensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:11790577-RID:30794002

IP: 130.185.xxx.xxx

2019-11-15 07:21:52Z

NEM ID 

Søren Skifter

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-562599165387

IP: 79.142.xxx.xxx

2019-11-15 08:06:03Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ELEQ8-E3LQ1-46DQ1-65MMX-03X26-A50FO

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>