

# Johnny Kofoed-Jensen

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

## **Søren Skifter Ejendom & Invest ApS**

**Trørødvej 13  
2950 Vedbæk**

**CVR-nr. 40 70 13 38**

**Årsrapport for 2019/20**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 23. november 2020

---

Søren Skifter  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	8
Balance 30. juni	9
Noter til årsrapporten	11

## Ledelsespåtegning

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

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2020/21 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 23. november 2020

### Direktion

Søren Skifter  
direktør

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

## 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 2019 - 30. juni 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet 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 selskabet med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske 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 selskabets 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, selskabet 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.

Birkerød, den 23. november 2020

Johnny Kofoed-Jensen  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 40 99 21 38

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 2019 - 30. juni 2020

Hjemsted: Rudersdal

### Direktion

Søren Skifter, direktør

### Revisor

Johnny Kofoed-Jensen  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
Manenvej 28  
3460 Birkerød

## **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 2019/20 udviser et overskud på kr. 1.419.382, og selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en egenkapital på kr. 4.574.532.

### **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 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019/20 er aflagt i kr.

### 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 er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Nettoomsætningen består af huslejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen for den periode de vedrører.

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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.



## Anvendt regnskabspraksis

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:

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	30 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

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 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 nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>4.404.162</b>	<b>4.919.094</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-1.489.152</u>	<u>-1.368.317</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.915.010</b>	<b>3.550.777</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-1.087.429</u>	<u>-1.364.922</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.827.581</b>	<b>2.185.855</b>
Skat af årets resultat		<u>-408.199</u>	<u>-484.473</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.419.382</u></b>	<b><u>1.701.382</u></b>
Overført resultat		<u>1.419.382</u>	<u>1.701.382</u>
		<b><u>1.419.382</u></b>	<b><u>1.701.382</u></b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		60.257.974	61.496.972
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>3.016.029</u>	<u>3.514.542</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>63.274.003</u></b>	<b><u>65.011.514</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>63.274.003</u></b>	<b><u>65.011.514</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		28.546	479.203
Andre tilgodehavender		<u>1.005</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>29.551</u></b>	<b><u>479.203</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>1.048.681</u></b>	<b><u>1.394.790</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>1.078.232</u></b>	<b><u>1.873.993</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>64.352.235</u></u></b>	<b><u><u>66.885.507</u></u></b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		4.524.532	3.105.150
<b>Egenkapital</b>		<b>4.574.532</b>	<b>3.155.150</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.489.112	1.142.513
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.489.112</b>	<b>1.142.513</b>
Gæld til realkreditinstitutter		22.618.090	23.972.563
Selskabsdeltagere og ledelse		17.106.556	18.166.334
Deposita		1.250.000	1.250.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>40.974.646</b>	<b>43.388.897</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		2.710.000	2.650.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.875	311.016
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.916.364	10.349.953
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.962.187	4.056.565
Selskabsskat		61.600	165.726
Anden gæld		636.919	1.665.687
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>17.313.945</b>	<b>19.198.947</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>58.288.591</b>	<b>62.587.844</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>64.352.235</b>	<b>66.885.507</b>
Eventualforpligtelser	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

## Noter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	200.172
Andre finansielle omkostninger	676.158	302.346
Renteudgifter Hovedaktionær	<u>411.271</u>	<u>862.404</u>
	<u><b>1.087.429</b></u>	<u><b>1.364.922</b></u>

## 2 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Søren Skifter Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2019 og frem.

## 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 25.846 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør t.kr. 59.680. Af selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør t.kr. 3.016, skønnes t.kr. 3.016 at være omfattet af pantsætningen.