

Johnny Kofoed-Jensen

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

Søren Skifter Ejendom & Invest ApS

**Trørødvej 13
2950 Vedbæk**

CVR-nr. 40 70 13 38

Årsrapport for 2020/21

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 18. november 2021

Søren Skifter
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni | 8 |
| Balance 30. juni | 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
| Noter | 12 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2021/22 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 18. november 2021

Direktion

Søren Skifter
direktør

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

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Søren Skifter Ejendom & Invest ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Søren Skifter Ejendom & Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Birkerød, den 18. november 2021

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 2020 - 30. juni 2021

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 2020/21 udviser et overskud på kr. 2.094.830, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på kr. 6.669.362.

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 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020/21 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. 30.700 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 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

| | <u>Note</u> | <u>2020/21</u> kr. | <u>2019/20</u> kr. |
|---|-------------|-------------------------|-------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 4.907.319 | 4.404.162 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | | <u>-1.484.986</u> | <u>-1.489.152</u> |
| Finansielle omkostninger | 1 | <u>-736.670</u> | <u>-1.087.429</u> |
| Resultat før skat | | 2.685.663 | 1.827.581 |
| Skat af årets resultat | | <u>-590.833</u> | <u>-408.199</u> |
| Årets resultat | | <u>2.094.830</u> | <u>1.419.382</u> |
| Overført resultat | | <u>2.094.830</u> | <u>1.419.382</u> |
| | | <u>2.094.830</u> | <u>1.419.382</u> |

Balance 30. juni

| | <u>Note</u> | <u>2020/21</u> | <u>2019/20</u> |
|--|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | | kr. | kr. |
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | | 59.021.501 | 60.257.974 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | <u>2.517.516</u> | <u>3.016.029</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>61.539.017</u> | <u>63.274.003</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>61.539.017</u> | <u>63.274.003</u> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 0 | 28.546 |
| Andre tilgodehavender | | <u>1.005</u> | <u>1.005</u> |
| Tilgodehavender | | <u>1.005</u> | <u>29.551</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>0</u> | <u>1.048.681</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>1.005</u> | <u>1.078.232</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>61.540.022</u></u> | <u><u>64.352.235</u></u> |

Balance 30. juni

| | <u>Note</u> | <u>2020/21</u> kr. | <u>2019/20</u> kr. |
|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | | 6.619.362 | 4.524.532 |
| Egenkapital | | 6.669.362 | 4.574.532 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 1.743.675 | 1.489.112 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 1.743.675 | 1.489.112 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 20.043.683 | 22.618.090 |
| Selskabsdeltagere og ledelse | | 14.186.750 | 17.106.556 |
| Deposita | | 1.250.000 | 1.250.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | 35.480.433 | 40.974.646 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | | 2.710.000 | 2.710.000 |
| Banker | | 843.097 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 0 | 26.875 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 12.978.326 | 10.916.364 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 430.398 | 2.962.187 |
| Selskabsskat | | 336.270 | 61.600 |
| Anden gæld | | 348.461 | 636.919 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 17.646.552 | 17.313.945 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 53.126.985 | 58.288.591 |
| Passiver i alt | | 61.540.022 | 64.352.235 |
| Eventualforpligtelser | 2 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 3 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | I alt |
|----------------------------------|-------------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. juli 2020 | 50.000 | 4.524.532 | 4.574.532 |
| Årets resultat | 0 | 2.094.830 | 2.094.830 |
| Egenkapital 30. juni 2021 | 50.000 | 6.619.362 | 6.669.362 |

Noter

| | <u>2020/21</u> | <u>2019/20</u> |
|-----------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| | kr. | kr. |
| 1 Finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | 338.782 | 676.158 |
| Renteudgifter Hovedaktionær | <u>397.888</u> | <u>411.271</u> |
| | <u>736.670</u> | <u>1.087.429</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. 24.232 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør t.kr. 59.021. Af selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør t.kr. 2.517, skønnes t.kr. 2.517 at være omfattet af pantsætningen.