

Johnny Kofoed-Jensen

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

Søren Skifter Ejendom & Invest ApS

**Trørødvej 13
2950 Vedbæk**

CVR-nr. 40 70 13 38

Årsrapport for 2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 31. oktober 2022

Søren Skifter
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance 30. juni	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2022/23 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 31. oktober 2022

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 2021 - 30. juni 2022 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 revisors 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 31. oktober 2022

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 2021 - 30. juni 2022

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 2021/22 udviser et overskud på kr. 2.330.781, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på kr. 9.000.143.

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 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021/22 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. 31.000 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>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
Bruttofortjeneste		4.966.211	4.907.319
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-1.481.378</u>	<u>-1.484.986</u>
Resultat før finansielle poster		3.484.833	3.422.333
Finansielle omkostninger	1	<u>-508.116</u>	<u>-736.670</u>
Resultat før skat		2.976.717	2.685.663
Skat af årets resultat		<u>-645.936</u>	<u>-590.833</u>
Årets resultat		<u>2.330.781</u>	<u>2.094.830</u>
Overført resultat		<u>2.330.781</u>	<u>2.094.830</u>
		<u>2.330.781</u>	<u>2.094.830</u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		58.035.028	59.021.501
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>2.022.611</u>	<u>2.517.516</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>60.057.639</u>	<u>61.539.017</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>60.057.639</u>	<u>61.539.017</u>
Andre tilgodehavender		1.005	1.005
Periodeafgrænsningsposter		<u>79.900</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>80.905</u>	<u>1.005</u>
Likvide beholdninger		<u>416.668</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>497.573</u>	<u>1.005</u>
Aktiver i alt		<u><u>60.555.212</u></u>	<u><u>61.540.022</u></u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		8.950.143	6.619.362
Egenkapital		9.000.143	6.669.362
Hensættelse til udskudt skat		1.984.569	1.743.675
Hensatte forpligtelser i alt		1.984.569	1.743.675
Gæld til realkreditinstitutter		18.613.601	20.043.683
Selskabsdeltagere og ledelse		11.026.269	14.186.750
Deposita		1.250.000	1.250.000
Langfristede gældsforpligtelser		30.889.870	35.480.433
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		2.575.000	2.710.000
Banker		0	843.097
Leverandører af varer og tjenesteydelser		750	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		15.076.596	12.978.326
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		229.591	430.398
Selskabsskat		405.042	336.270
Anden gæld		393.651	348.461
Kortfristede gældsforpligtelser		18.680.630	17.646.552
Gældsforpligtelser i alt		49.570.500	53.126.985
Passiver i alt		60.555.212	61.540.022

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2021	50.000	6.619.362	6.669.362
Årets resultat	0	2.330.781	2.330.781
Egenkapital 30. juni 2022	50.000	8.950.143	9.000.143

Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	223.284	338.782
Renteudgifter Hovedaktionær	<u>284.832</u>	<u>397.888</u>
	<u>508.116</u>	<u>736.670</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. 22.569 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør t.kr. 58.034. Selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, med regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 t.kr. 2.022, skønnes at være omfattet af pantsætningen.