



Tlf.: 96 23 54 00  
hjoerring@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Nørrebro 15  
DK-9800 Hjørring  
CVR-nr. 20 22 26 70

**S.C.J. INVEST A/S**  
**HØNGÅRDSVEJ 36, 9750 ØSTERVRÅ**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. APRIL 2016 - 31. MARTS 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 22. juni 2017

---

Kim B. Thorsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. april 2016 - 31. marts 2017</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	S.C.J. Invest A/S Høngårdsvej 36 9750 Østervrå
	CVR-nr.: 14 89 55 74 Stiftet: 28. februar 1991 Hjemsted: Frederikshavn Regnskabsår: 1. april 2016 - 31. marts 2017
<b>Bestyrelse</b>	Judith Christiansen, Formand Svend Aage Christiansen Anders Skeem Koefoed
<b>Direktion</b>	Svend Aage Christiansen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørrebro 15 9800 Hjørring
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Bredgade 13 9700 Brønderslev

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. april 2016 - 31. marts 2017 for S.C.J. Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2016 - 31. marts 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Østervrå, den 22. juni 2017

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Svend Aage Christiansen

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Judith Christiansen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Svend Aage Christiansen

\_\_\_\_\_  
Anders Skeem Koefoed

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i S.C.J. Invest A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for S.C.J. Invest A/S for regnskabsåret 1. april 2016 - 31. marts 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2016 - 31. marts 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hjørring, den 22. juni 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jann Mikkelsen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består primært i udlejning af erhvervsejendomme, herunder Høngårdsvej 36, Østervrå, der er murerfirmaet Svend Aage Christiansen, Høngård A/S' firmadomicil.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets aktiviteter er uændret i forhold til sidste år, og resultatet af de primære driftsaktiviteter anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### **Forventninger til fremtiden**

Der er efter regnskabsårets afslutning sket øget aktivitet på udlejningsområdet, med en forventet forbedring af resultatet i det kommende regnskabsår.

## RESULTATOPGØRELSE 1. APRIL - 31. MARTS

	Note	2016/17 kr.	2015/16 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>3.190.597</b>	<b>5.291</b>
Af- og nedskrivninger.....		-1.237.671	-1.432
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.952.926</b>	<b>3.859</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-964.921	-1.007
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>988.005</b>	<b>2.852</b>
Skat af årets resultat.....	2	-219.479	-628
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>768.526</b>	<b>2.224</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		768.526	2.224
<b>I ALT</b> .....		<b>768.526</b>	<b>2.224</b>



## BALANCE 31. MARTS

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Grunde og bygninger.....		48.773.096	49.776
Materielle anlægsaktiver.....	3	48.773.096	49.776
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>48.773.096</b>	<b>49.776</b>
Ubebyggede grunde.....		11.823.765	12.163
Varebeholdninger.....		11.823.765	12.163
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		811.333	4.283
Periodeafgrænsningsposter.....		274.435	290
Tilgodehavender.....		1.085.768	4.573
Likvide beholdninger.....		4.193	26
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>12.913.726</b>	<b>16.762</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>61.686.822</b>	<b>66.538</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		1.000.000	1.000
Overført overskud.....		15.028.667	14.260
<b>EGENKAPITAL.....</b>	4	<b>16.028.667</b>	<b>15.260</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.601.146	1.481
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b> .....		<b>1.601.146</b>	<b>1.481</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		24.122.999	25.840
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	24.122.999	25.840
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	1.766.316	1.800
Gæld til pengeinstitutter.....		7.462.509	4.910
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		9.461.744	14.921
Selskabsskat.....		99.425	493
Anden gæld.....		1.069.016	1.833
Periodeafgrænsningsposter.....		75.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		19.934.010	23.957
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....		<b>44.057.009</b>	<b>49.797</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>61.686.822</b>	<b>66.538</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter	8		

## NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 tkr.	Note	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>				
Tilknyttede virksomheder.....	204.373	228	1	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	760.548	779		
	<b>964.921</b>	<b>1.007</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	99.425	493	2	
Regulering af udskudt skat.....	120.054	135		
	<b>219.479</b>	<b>628</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>				
		Grunde og bygninger	3	
Kostpris 1. april 2016.....		61.682.640		
Tilgang.....		234.385		
<b>Kostpris 31. marts 2017.....</b>		<b>61.917.025</b>		
Af- og nedskrivninger 1. april 2016.....		11.906.258		
Årets afskrivninger .....		1.237.671		
<b>Af- og nedskrivninger 31. marts 2017.....</b>		<b>13.143.929</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2017.....</b>		<b>48.773.096</b>		
<b>Egenkapital</b>				
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. april 2016.....	1.000.000	14.260.141	15.260.141	
Forslag til årets resultatdisponering.....		768.526	768.526	
<b>Egenkapital 31. marts 2017.....</b>	<b>1.000.000</b>	<b>15.028.667</b>	<b>16.028.667</b>	
Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.				
Aktiekapitalen er fordelt med aktier, 100 stk. a. nom. 10.000.				
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	1/4 2016 gæld i alt	31/3 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt..	27.639.040	25.889.315	1.766.316	17.000.000
	<b>27.639.040</b>	<b>25.889.315</b>	<b>1.766.316</b>	<b>17.000.000</b>

## NOTER

### Note

#### Eventualposter mv.

Selskabet har kautioneret for moderselskabets og søsterselskabers engagement med pengeinstitut.

6

#### Eventualforpligtelser

##### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Svend Aage Christiansen Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

#### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter, 34.283 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger samt ubebyggede grunde, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2017 udgør 56.527 tkr. Heraf ejerpantebreve 4.000 tkr., der ligger til sikkerhed for søsterselskabs mellemværende med pengeinstitut.

7

Selskabet har kautioneret for moderselskabets og søsterselskabers engagement med pengeinstitut.

#### Nærtstående parter

Virksomhedens nærtstående parter omfatter følgende:

8

##### Bestemmende indflydelse

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Svend Aage Christiansen Holding ApS, Østervrå, som er modervirksomheden for den mindste og største koncern, hvori selskabet indgår som dattervirksomhed.

##### Transaktioner med nærtstående parter

Virksomheden har ikke haft væsentlige transaktioner, der ikke er indgået på markedsmæssige vilkår.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for S.C.J. Invest A/S for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**RESULTATOPGØRELSEN****Nettoomsætning**

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

**Vareforbrug**

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

**Andre eksterne omkostninger**

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

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**Skat**

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

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	25 år	50 %

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Ubebyggede grunde, som ikke anses at være til vedvarende eje og brug, opføres under omsætningsaktiver og indregnes til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat 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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.