

Til Erhvervsstyrelsen

True Møllevej 5  
8381 Tilst

Tlf. 86 29 73 70  
Fax 86 28 60 44

info@raadogrev.dk  
www.raadogrev.dk

# SKJ Ejendomsinvest ApS

Fabrikvej 1, 8260 Viby J

CVR-nr. 31 76 71 72

**Årsrapport for 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 31/5 2017

\_\_\_\_\_  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2 - 4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Regnskabspraksis	7 - 9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11 - 12
Noter til årsrapporten	13

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for SKJ Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby, den 31. maj 2017

### Direktion

Klaus Withen Bjerregaard

### Bestyrelse

Jan Withen Bjerregaard  
formand

Klaus Withen Bjerregaard

Søren Legarth Iversen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i SKJ Ejendomsinvest ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SKJ Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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 den øverste ledelse 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## 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.

Aarhus, den 31. maj 2017

**Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rådgivning & Revision**

CVR-nr. 10 15 81 17

Jens Fahlberg  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** SKJ Ejendomsinvest ApS  
Fabrikvej 1  
8260 Viby J

CVR-nr.: 31 76 71 72  
Hjemsteds-  
kommune: Aarhus  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Bestyrelse** Klaus Withen Bjerregaard  
Jan Withen Bjerregaard  
Søren Legarth Iversen

**Direktion** Klaus Withen Bjerregaard

**Revision** Rådgivning & Revision A/S  
True Møllevej 5  
8381 Tilst

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktiviteter er salg og udlejning af fast ejendom og anden dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i regnskabsåret**

Årets resultat på DKK 9.103 anses for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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



## Regnskabspraksis

Årsrapporten for SKJ Ejendomsinvest ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdiregulering 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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## Resultatopgørelsen

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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.

# Regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar samt grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
Bygninger	40 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## Regnskabspraksis

### 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.

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.

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 nettorealisation sværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

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 afskrivning 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. januar - 31. december

	Note	2016	2015
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>238.228</b>	<b>238.405</b>
Afskrivninger		-101.481	-101.481
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>136.747</b>	<b>136.924</b>
Finansielle indtægter		4.846	0
Finansielle omkostninger		-128.964	-134.115
<b>Resultat før skat</b>		<b>12.629</b>	<b>2.809</b>
Skat af årets resultat		-3.526	-661
<b>Årets resultat</b>		<b>9.103</b>	<b>2.148</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		9.103	2.148
<b>Disponeret i alt</b>		<b>9.103</b>	<b>2.148</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Grunde og bygninger		3.249.241	3.350.722
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3.249.241</b>	<b>3.350.722</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.249.241</b>	<b>3.350.722</b>
Tilgodehavender fra salg		0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>3.249.241</b>	<b>3.350.722</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2016	2015
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		182.103	173.000
<b>Egenkapital</b>	<b>1</b>	<b>307.103</b>	<b>298.000</b>
Hensættelse til udskudt skat		43.954	40.428
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>43.954</b>	<b>40.428</b>
Prioritetsgæld		1.175.694	1.288.817
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2</b>	<b>1.175.694</b>	<b>1.288.817</b>
Kortfristet del af langfristet gæld		106.429	102.549
Bankgæld		1.051.572	999.080
Skyldig selskabsskat		0	0
Gæld til associerede virksomheder		509.579	546.013
Anden gæld		54.910	75.835
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.722.490</b>	<b>1.723.477</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.898.184</b>	<b>3.012.294</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>3.249.241</b>	<b>3.350.722</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

## Noter til årsrapporten

### 1 Egenkapital

	Anparts- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	125.000	173.000	298.000
Årets resultat		9.103	9.103
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>182.103</b>	<b>307.103</b>

### 2 Langfristede gældsforpligtelser

#### Prioritetsgæld

	2016	2015
Forfalder efter 5 år	749.234	874.695
Mellem 1 og 5 år	426.460	414.122
Langfristet del	1.175.694	1.288.817
Inden for 1 år	106.429	102.549
	<b>1.282.123</b>	<b>1.391.366</b>

### 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med bank er der tinglyst ejerpantebrev på DKK 2.000.000 i ejendom med regnskabsmæssig værdi på DKK 3.249.241. Der er desuden tinglyst prioritetsgæld på DKK 1.903.000 i samme ejendom.

# 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.”

## Klaus Withen Bjerregaard

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-147285891657

IP: 85.129.38.15

2017-05-31 17:09:05Z

NEM ID 

## Klaus Withen Bjerregaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-147285891657

IP: 85.129.38.15

2017-05-31 17:09:05Z

NEM ID 

## Søren Legarth Iversen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-897773904044

IP: 85.191.13.113

2017-05-31 19:03:46Z

NEM ID 

## Jan Withen Bjerregaard

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-173734554630

IP: 152.115.129.142

2017-06-01 10:26:34Z

NEM ID 

## Jens Olav Fahlberg

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-780410534856

IP: 188.114.176.16

2017-06-01 10:55:28Z

NEM ID 

## Jan Withen Bjerregaard

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-173734554630

IP: 152.115.129.142

2017-06-01 13:44:37Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: BMFD3-M0BZB-A0NCY-P4801-A3BAU-DN0V8

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](mailto: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>