

Til Erhvervsstyrelsen

True Møllevej 5  
8381 Tilst

Tlf. 86 29 73 70  
Fax 86 28 60 44

info@raadogrev.dk  
www.raadogrev.dk

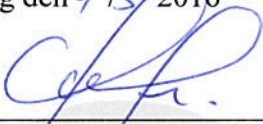
# SKJ Ejendomsinvest ApS

Fabrikvej 1, 8260 Viby J

CVR-nr. 31 76 71 72

**Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 9/5/2016

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
<b>Årsregnskab</b>	
Selskabsoplysninger	3
Regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Noter til årsrapporten	10

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for SKJ Ejendomsinvest ApS.

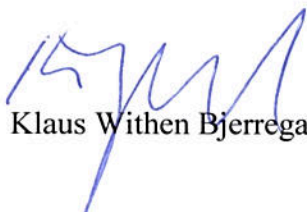
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

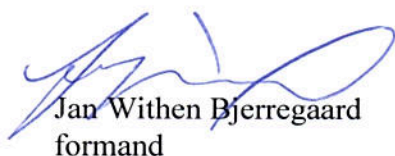
Viby, den 3. maj 2016

### Direktion

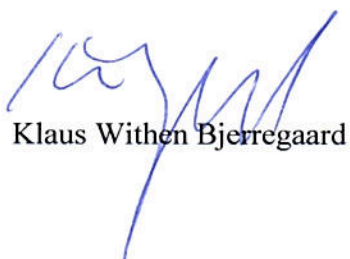


Klaus Withen Bjerregaard

### Bestyrelse



Jan Withen Bjerregaard  
formand



Klaus Withen Bjerregaard



Søren Legarth Iversen

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

## Til kapitalejerne i SKJ Ejendomsinvest ApS

Vi har revideret årsregnskabet for SKJ Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

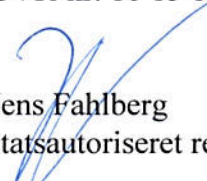
### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 3. maj 2016

**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

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for SKJ Ejendomsinvest ApS for 2015 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 12.800 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 nettorealisationsværdi.

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 proventuet 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

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>238.405</b>	<b>239.310</b>
Afskrivninger		-101.481	-111.729
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>136.924</b>	<b>127.581</b>
Finansielle indtægter		0	3.855
Finansielle omkostninger		-134.115	-158.484
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.809</b>	<b>-27.048</b>
Skat af årets resultat		-661	3.833
<b>Årets resultat</b>		<b>2.148</b>	<b>-23.215</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.148	-23.215
<b>Disponeret i alt</b>		<b>2.148</b>	<b>-23.215</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015	2014
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Grunde og bygninger		3.350.722	3.452.203
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	1	<b>3.350.722</b>	<b>3.452.203</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.350.722</b>	<b>3.452.203</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>3.350.722</b>	<b>3.452.203</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2015	2014
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		173.000	170.852
<b>Egenkapital</b>	2	<b>298.000</b>	<b>295.852</b>
Hensættelse til udskudt skat		40.428	39.767
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>40.428</b>	<b>39.767</b>
Prioritetsgæld		1.288.817	1.388.025
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>1.288.817</b>	<b>1.388.025</b>
Kortfristet del af langfristet gæld		102.549	101.654
Bankgæld		999.080	1.002.782
Skyldig selskabsskat		0	0
Gæld til associerede virksomheder		546.013	591.420
Anden gæld		75.835	32.703
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.723.477</b>	<b>1.728.559</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.012.294</b>	<b>3.116.584</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>3.350.722</b>	<b>3.452.203</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Noter til årsrapporten

### 0 Hovedaktivitet

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

### 1 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar	55.900	4.059.242
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris 31. december	<u>55.900</u>	<u>4.059.242</u>
Afskrivninger 1. januar	55.900	607.039
Årets afskrivninger	0	101.481
Afskrivninger 31. december	<u>55.900</u>	<u>708.520</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>3.350.722</u></b>

### 2 Egenkapital

	Anparts- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	125.000	170.852	295.852
Årets resultat		2.148	2.148
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>173.000</u></b>	<b><u>298.000</u></b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
<b>Prioritetsgæld</b>		
Forfalder efter 5 år	874.695	977.160
Mellem 1 og 5 år	414.122	410.865
Langfristet del	1.288.817	1.388.025
Inden for 1 år	102.549	101.654
	<u><b>1.391.366</b></u>	<u><b>1.489.679</b></u>

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med bank er der tinglyst ejerpantebrev på DKK 2.400.000 i ejendom med regnskabsmæssig værdi på DKK 3.350.722. Der er desuden tinglyst prioritetsgæld på DKK 1.903.000 i samme ejendom.