



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

**SCHEUFENS INVEST APS**

**C/O FLEMMING SCHEUFENS, INGEMANNSVEJ 8, 9800 HJØRRING**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 27. juni 2024

---

Flemming Scheufens

**CVR-NR. 32 09 16 79**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|  | Side  |
|--|-------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                                   |       |
| Selskabsoplysninger.....                                     | 3     |
| <b>Erklæringer</b>   |       |
| Ledelsespåtegning.....                                       | 4     |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang..... | 5-6   |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                     |       |
| Ledelsesberetning.....                                       | 7     |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>                  |       |
| Resultatopgørelse.....                                       | 8     |
| Balance.....   | 9     |
| Egenkapitalopgørelse.....                                    | 10    |
| Noter.....   | 11-12 |
| Anvendt regnskabspraksis.....                                | 13-15 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Selskabet</b>     | Scheufens Invest ApS<br>c/o Flemming Scheufens<br>Ingemannsvej 8<br>9800 Hjørring                             |
|                      | CVR-nr.: 32 09 16 79<br>Stiftet: 30. marts 2009<br>Kommune: Hjørring<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Direktion</b>     | Flemming Scheufens  |
| <b>Revision</b>      | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Nørrebro 15<br>9800 Hjørring                                    |
| <b>Pengeinstitut</b> | Jyske Bank<br>Østergade 23<br>9800 Hjørring   |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Scheufens 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. januar - 31. december 2024 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 27. juni 2024

Direktion:

---

Flemming Scheufens

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i Scheufens Invest ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Scheufens Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 27. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Mikkelsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33196

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering og ejendomsudlejning.

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

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

|  | Note | 2023<br>kr.    | 2022<br>kr.       |
|--|------|----------------|-------------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....                         |      | <b>23.669</b>  | <b>21.842</b>     |
| Personaleomkostninger.....                             | 1    | -79.420        | -78.358           |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver..... |      | -12.125        | -12.125           |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....                            |      | <b>-67.876</b> | <b>-68.641</b>    |
| Andre finansielle indtægter.....                       |      | 510.989        | 175.543           |
| Nedskrivning af finansielle aktiver.....               |      | 0              | -1.468.440        |
| Øvrige finansielle omkostninger.....                   |      | -58.872        | -207.611          |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....                         |      | <b>384.241</b> | <b>-1.569.149</b> |
| Skat af årets resultat.....                            | 2    | -3.509         | -2.380            |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                            |      | <b>380.732</b> | <b>-1.571.529</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                 |      |                |                   |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret.....               |      | 61.000         | 58.900            |
| Overført resultat.....                                 |      | 319.732        | -1.630.429        |
| <b>I ALT</b> .....                                     |      | <b>380.732</b> | <b>-1.571.529</b> |



## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER                                       | Note     | 2023<br>kr.      | 2022<br>kr.      |
|---|----------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger.....                      |          | 1.478.947        | 1.491.072        |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>          | <b>3</b> | <b>1.478.947</b> | <b>1.491.072</b> |
| Andre værdipapirer og kapitalandele.....      |          | 1.806.350        | 1.806.350        |
| Andre tilgodehavender.....                    |          | 630.000          | 630.000          |
| <b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>         | <b>4</b> | <b>2.436.350</b> | <b>2.436.350</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                     |          | <b>3.915.297</b> | <b>3.927.422</b> |
| Råvarer og hjælpematerialer.....              |          | 196.224          | 196.564          |
| <b>Varebeholdninger.....</b>                  |          | <b>196.224</b>   | <b>196.564</b>   |
| Tilgodehavende selskabsskat.....              |          | 2.030            | 1.712            |
| Periodeafgrænsningsposter.....                |          | 0                | 468              |
| <b>Tilgodehavender.....</b>                   |          | <b>2.030</b>     | <b>2.180</b>     |
| Andre værdipapirer og kapitalandele.....      | 5        | 1.382.973        | 1.161.226        |
| <b>Værdipapirer og kapitalandele.....</b>     |          | <b>1.382.973</b> | <b>1.161.226</b> |
| Likvide beholdninger.....                     |          | 299.552          | 194.897          |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                 |          | <b>1.880.779</b> | <b>1.554.867</b> |
| <b>AKTIVER.....</b>                           |          | <b>5.796.076</b> | <b>5.482.289</b> |
| <b>PASSIVER</b>                               |          |                  |                  |
| Anpartskapital.....                           |          | 125.000          | 125.000          |
| Overført resultat.....                        |          | 4.211.712        | 3.891.980        |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret.....      |          | 61.000           | 58.900           |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                       |          | <b>4.397.712</b> | <b>4.075.880</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter.....           |          | 888.031          | 922.125          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>   | <b>6</b> | <b>888.031</b>   | <b>922.125</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter.....           |          | 34.094           | 24.779           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... |          | 17.100           | 13.100           |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse..... |          | 444.171          | 428.792          |
| Anden gæld.....                               |          | 8.168            | 10.813           |
| Deposita.....                                 |          | 6.800            | 6.800            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>   |          | <b>510.333</b>   | <b>484.284</b>   |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>                 |          | <b>1.398.364</b> | <b>1.406.409</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                          |          | <b>5.796.076</b> | <b>5.482.289</b> |
| Eventualposter mv.                            | 7        |                  |                  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         | 8        |                  |                  |

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

| kr.                                       | Anpartskapital | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabs-året | I alt            |
|---|----------------|-------------------|--------------------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023.....           | 125.000        | 3.891.980         | 58.900                               | 4.075.880        |
| Forslag til resultatdisponering.....      |                | 319.732           | 61.000                               | 380.732          |
| <b>Transaktioner med ejere</b>            |                |                   |                                      |                  |
| Ordinært udbytte.....                     |                |                   | -58.900                              | -58.900          |
| <b>Egenkapital 31. december 2023.....</b> | <b>125.000</b> | <b>4.211.712</b>  | <b>61.000</b>                        | <b>4.397.712</b> |

## NOTER

|  | 2023<br>kr.      | 2022<br>kr.                         | Note                  |
|--|------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| <b>Personaleomkostninger</b>   |                  |                                     | <b>1</b>              |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:                                   | 1                | 1                                   |                       |
| Løn og gager.....  | 13.937           | 19.203                              |                       |
| Pensioner.....   | 13.460           | 19.000                              |                       |
| Andre omkostninger til social sikring.....   | 288              | 425                                 |                       |
| Andre personaleomkostninger.....   | 51.735           | 39.730                              |                       |
|  | <b>79.420</b>    | <b>78.358</b>                       |                       |
| <b>Skat af årets resultat</b>  |                  |                                     | <b>2</b>              |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....                                | 3.509            | 2.380                               |                       |
|  | <b>3.509</b>     | <b>2.380</b>                        |                       |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>  |                  |                                     | <b>3</b>              |
| kr.  |                  | Grunde og bygninger                 |                       |
| Kostpris 1. januar 2023.....   |                  | 1.606.260                           |                       |
| <b>Kostpris 31. december 2023.....</b>   |                  | <b>1.606.260</b>                    |                       |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....  |                  | 115.188                             |                       |
| Årets afskrivninger .....  |                  | 12.125                              |                       |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>                                |                  | <b>127.313</b>                      |                       |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>                                |                  | <b>1.478.947</b>                    |                       |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>   |                  |                                     | <b>4</b>              |
| kr.  |                  | Andre værdipapirer og kapitalandele | Andre tilgodehavender |
| Kostpris 1. januar 2023.....   | 1.806.350        | 630.000                             |                       |
| <b>Kostpris 31. december 2023.....</b>   | <b>1.806.350</b> | <b>630.000</b>                      |                       |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>                                | <b>1.806.350</b> | <b>630.000</b>                      |                       |
| <b>Andre værdipapirer og kapitalandele</b>   |                  |                                     | <b>5</b>              |
| Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb: |                  |                                     |                       |
|  | Aktier           | Obligationer                        |                       |
| Dagsværdi 31. december 2023.....   | 1.382.973        | 0                                   |                       |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....                                    | 338.963          | 0                                   |                       |

## NOTER

|  |                          |                    |                        |                          | Note     |
|--|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|----------|
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   |                          |                    |                        |                          | <b>6</b> |
| kr.  | 31/12 2023<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år | 31/12 2022<br>gæld i alt |          |
| Gæld til realkreditinstitutter.....  | 922.125                  | 34.094             | 748.822                | 946.904                  |          |
|  | <b>922.125</b>           | <b>34.094</b>      | <b>748.822</b>         | <b>946.904</b>           |          |
| <b>Eventualposter mv.</b>  |                          |                    |                        |                          | <b>7</b> |
| <b>Eventualforpligtelser</b>   |                          |                    |                        |                          |          |
| Selskabet deltager som kommanditist i K/S Obton Solenergi Gard, hvor selskabet har en resthæftelse på 713 tkr.   |                          |                    |                        |                          |          |
| <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>   |                          |                    |                        |                          | <b>8</b> |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 922 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 1.479 tkr. |                          |                    |                        |                          |          |

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Scheufens Invest ApS for 2023 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 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. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendomsdrift mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

|                | Brugstid | Restværdi |
|----------------|----------|-----------|
| Ejendomme..... | 50 år    | 1.000.000 |

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.

### Finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

### 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 acontoskatte.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.