

# **SJ Invest ApS**

Agertoften 1

5550 Langeskov

CVR-nr. 33261349

## **Årsrapport for 2016**

6. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 11-05-2017

---

Steven Jørgensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|   |    |
|---|----|
| Ledespåtegning                                    | 3  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4  |
| Virksomhedsoplysninger                            | 5  |
| Ledelsesberetning                                 | 6  |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 7  |
| Resultatopgørelse                                 | 10 |
| Balance   | 11 |
| Noter   | 13 |

**SJ Invest ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 for SJ Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 22-02-2017

### **Direktion**

Steven Jørgensen  
Direktør

**SJ Invest ApS**

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i SJ Invest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for SJ Invest ApS for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 22-02-2017

**Plus Revision ApS**

CVR-nr. 20452897

Jens Ole Andersen

Registreret revisor

**SJ Invest ApS**

## **Virksomhedsoplysninger**

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>Virksomheden</b> | SJ Invest ApS<br>Agertoften 1<br>5550 Langeskov                           |
| CVR-nr.             | 33261349  |
| Stiftelsesdato      | 09-11-2010  |
| Regnskabsår         | 01-01-2016 - 31-12-2016   |
| <b>Direktion</b>    | Steven Jørgensen, Direktør  |
| <b>Revisor</b>      | Plus Revision ApS<br>Egøgårdvej 18<br>5250 Odense SV<br>CVR-nr.: 20452897 |

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i ejendomsudlejning

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 udviser et resultat på kr. -644.503, og selskabets balance pr. 31-12-2016 udviser en balancesum på kr. 2.539.027, og en egenkapital på kr. 109.524.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for SJ Invest ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

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

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på

## Anvendt regnskabspraksis

følgende vurdering af brugstider og restværdier:

|   | <b>Brugstid</b> | <b>Restværdi</b> |
|---|-----------------|------------------|
| Bygninger                               | 20-50 år        | 60%              |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-10 år         | 0%               |

Der afskrives ikke på grunde.

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

I de tilfælde hvor brugstiden er forskellig, opdeles kostprisen på et samlet aktiv deles op i separate bestanddele, som afskrives hver for sig.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

## Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Resultatopgørelse**

|  | Note | 2016<br>kr.     | 2015<br>kr.    |
|--|------|-----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>  |      | <b>210.954</b>  | <b>295.905</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver              |      | -20.935         | -20.935        |
| Nedskrivninger af omsætningsaktiver, bortset fra finansielle omsætningsaktiver |      | -745.000        | 0              |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>-554.981</b> | <b>274.970</b> |
| Finansielle omkostninger   |      | -36.569         | -41.518        |
| <b>Resultat før skat</b>   |      | <b>-591.550</b> | <b>233.452</b> |
| Skat af årets resultat   |      | -52.953         | -67.129        |
| <b>Årets resultat</b>  |      | <b>-644.503</b> | <b>166.323</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>   |      |                 |                |
| Overført resultat  |      | -644.503        | 166.323        |
|  |      | <b>-644.503</b> | <b>166.323</b> |

## Balance 31. december 2016

|                                 | Note | 2016<br>kr.      | 2015<br>kr.      |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Aktiver</b>                  |      |                  |                  |
| Grunde og bygninger             |      | 1.767.441        | 2.533.376        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> |      | <b>1.767.441</b> | <b>2.533.376</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>            |      | <b>1.767.441</b> | <b>2.533.376</b> |
| Andre tilgodehavender           |      | 759.900          | 708.900          |
| <b>Tilgodehavender</b>          |      | <b>759.900</b>   | <b>708.900</b>   |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |      | <b>11.686</b>    | <b>4.680</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver</b>        |      | <b>771.586</b>   | <b>713.580</b>   |
| <b>Aktiver</b>                  |      | <b>2.539.027</b> | <b>3.246.956</b> |

## Balance 31. december 2016

|  | Note | 2016<br>kr.      | 2015<br>kr.      |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |      |                  |                  |
| Virksomhedskapital                                 | 1    | 80.000           | 80.000           |
| Overført resultat                                  | 2    | 29.524           | 674.027          |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      | <b>109.524</b>   | <b>754.027</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |      | 1.440.248        | 1.550.029        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 3    | <b>1.440.248</b> | <b>1.550.029</b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser |      | 104.900          | 104.900          |
| Selskabsskat                                       |      | 38.400           | 39.800           |
| Anden gæld   |      | 845.955          | 798.200          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b>989.255</b>   | <b>942.900</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |      | <b>2.429.503</b> | <b>2.492.929</b> |
| <b>Passiver</b>                                    |      | <b>2.539.027</b> | <b>3.246.956</b> |
| Eventualforpligtelser                              | 4    |                  |                  |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger              | 5    |                  |                  |

## Noter

|                              | 2016          | 2015          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| <b>1. Virksomhedskapital</b> |               |               |
| Saldo primo                  | 80.000        | 80.000        |
| <b>Saldo ultimo</b>          | <b>80.000</b> | <b>80.000</b> |

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

**2. Overført resultat**

|                     |               |                |
|---------------------|---------------|----------------|
| Saldo primo         | 674.027       | 507.704        |
| Årets tilgang       | -644.503      | 166.323        |
| <b>Saldo ultimo</b> | <b>29.524</b> | <b>674.027</b> |

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

|                                | Forfald<br>efter 1 år | Forfald<br>indenfor 1 år | Forfald<br>efter 5 år |
|--------------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.440.248             | 104.900                  | 950.000               |
|                                | <b>1.440.248</b>      | <b>104.900</b>           | <b>950.000</b>        |

**4. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Nykredit Realkredit A/S har 1. prioritet i ejendommen Egegårdsvej 8, 5260 Odense S med en hovedstol på 161.400 euro.

Ejerpantebrev i samme ejendom på kr. 800.000 ligger til sikkerhed for bankgæld

Nykredit Realkredit A/S har 1. prioritet i ejendommen Egegårdsvej 10, 5260 Odense S med en hovedstol på 161.200 euro.