

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 3. maj 2013.



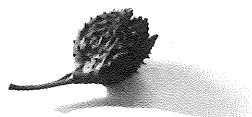
Andreas Wetche
Dirigent

SKJ Byginvest, Søllerød ApS

CVR-nr. 21 73 47 05

Årsrapport

2012



B a a g ø e | S c h o u
statsautoriseret revisionsaktieselskab



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for SKJ Byginvest, Søllerød ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 22. april 2013

Direktion

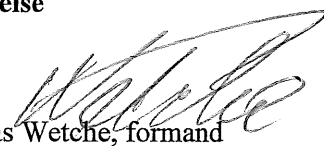


Bjarne Loof Johansen



Winnie Loof Vadmand

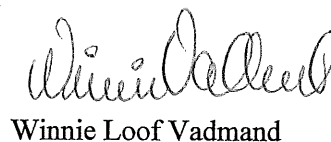
Bestyrelse



Andreas Wetche, formand



Bjarne Loof Johansen



Winnie Loof Vadmand



Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i SKJ Byginvest, Søllerød ApS

Vi har revideret årsregnskabet for SKJ Byginvest, Søllerød ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, 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 selskabets 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 selskabets 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.



Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksberg, den 22. april 2013

Baagø | Schou

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Bent Pallesen

statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet

SKJ Byginvest, Søllerød ApS
Gammel Kongevej 124
1850 Frederiksberg C

CVR-nr.: 21 73 47 05
Hjemsted: Frederiksberg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Andreas Wetche, formand
Bjarne Loof Johansen
Winnie Loof Vadmand

Direktion

Bjarne Loof Johansen
Winnie Loof Vadmand

Revision

Baagøe | Schou
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Martinsvej 7-9
1926 Frederiksberg C



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SKJ Byginvest, Søllerød ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.



Anvendt regnskabspraksis

Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som løbende er posteret på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er posteret på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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



Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. 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. 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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Aktiver med en kostpris på under 12 tkr. pr. enhed indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.



Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Selskabsskat 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 er skatten af alle 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 fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, 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 i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2012 kr.	2011 tkr.
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	593.182	577
3 Værdiregulering af investeringsejendomme	-68.095	-180
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-82.626	-49
Andre eksterne omkostninger	-71.008	-122
Bruttoresultat	371.453	226
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-4.291	-6
Resultat før finansielle poster	367.162	220
Andre finansielle indtægter	17.030	12
Andre finansielle omkostninger	-158.750	-336
Resultat før skat	225.442	-104
4 Skat af årets resultat	-55.000	27
Årets resultat	170.442	-77
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	170.442	0
Disponeret fra overført resultat	0	-77
Disponeret i alt	170.442	-77

Balance 31. december**Aktiver**

<u>Note</u>	2012 kr.	2011 tkr.
Anlægsaktiver		
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5.724	10
6 Investeringsejendomme	8.200.000	8.200
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.205.724</u>	<u>8.210</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>8.205.724</u>	<u>8.210</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	750	60
Andre tilgodehavender	11.658	13
Tilgodehavender i alt	<u>12.408</u>	<u>73</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	166.743	226
Værdipapirer i alt	<u>166.743</u>	<u>226</u>
Likvide beholdninger	713.296	979
Omsætningsaktiver i alt	<u>892.447</u>	<u>1.278</u>
Aktiver i alt	<u>9.098.171</u>	<u>9.488</u>

Balance 31. december**Passiver**

<u>Note</u>	2012 kr.	2011 tkr.
Egenkapital		
7 Selskabskapital	200.000	200
7 Overført resultat	4.518.661	4.348
Egenkapital i alt	4.718.661	4.548
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	613.000	558
Hensatte forpligtelser i alt	613.000	558
Gældsforpligtelser		
8 Gæld til realkreditinstitutter	2.544.768	2.675
Deposita	15.000	0
9 Anden langfristet gæld	912.199	874
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.471.967	3.549
Kortfristet del af langfristet gæld	130.000	121
Modtagne forudbetalinger fra kunder	3.480	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	49.253	38
Anden gæld	111.810	674
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	294.543	833
Gældsforpligtelser i alt	3.766.510	4.382
Passiver i alt	9.098.171	9.488

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11 Eventualposter



Noter

1. Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter omfatter udlejning af erhvervsejendomme og investering i øvrigt.

2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme er målt til 8.200 tkr. baseret på ledelsens skøn af dagsværdien, hvor denne er fastsat med udgangspunkt i det forventede fremtidige afkast, ejendommenes vedligeholdelsesstand og et afkastkrav på 8 %.

Den beregnede kapitalværdi på 8.200 tkr. er fast i et meget vanskeligt ejendomsmarked, der p.t. er kendetegnet ved få gennemførte handler. Værdiansættelsen er derfor behæftet med usikkerhed i såvel opadgående som nedadgående retning.

	2012 kr.	2011 tkr.
	<u> </u>	<u> </u>
3. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Regulering til dagsværdi, renteswap og realkreditinstitut	-68.095	-180
	<u>-68.095</u>	<u>-180</u>
4. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	55.000	-27
	<u>55.000</u>	<u>-27</u>

Noter

	31/12 2012 kr.	31/12 2011 tkr.
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2012	26.832	30
Tilgang i årets løb	0	13
Afgang i årets løb	0	-16
Kostpris 31. december 2012	26.832	27
Nedskrivninger 1. januar 2012	-16.817	-27
Årets af- og nedskrivninger	-4.291	-6
Af- og nedskrivninger, afhændede aktiver	0	16
Nedskrivninger 31. december 2012	-21.108	-17
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	5.724	10
6. Investeringsjendomme		
Kostpris 1. januar 2012	10.639.028	10.639
Kostpris 31. december 2012	10.639.028	10.639
Regulering til dagsværdi 1. januar 2012	-2.439.028	-2.439
Regulering til dagsværdi 31. december 2012	-2.439.028	-2.439
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	8.200.000	8.200
7. Egenkapital		
	Selskabs-	Overført
	kapital	resultat
	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar 2012	200.000	4.348.219
Årets overførte overskud eller underskud	0	170.442
Egenkapital 31. december 2012	200.000	4.518.661



Noter

	31/12 2012 kr.	31/12 2011 tkr.
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitut	2.674.768	2.796
	2.674.768	2.796
Heraf forfalder inden for 1 år	-130.000	-121
	2.544.768	2.675
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.930.000	2.221
9. Anden langfristet gæld		
Langfristet gæld, virksomhedsdeltagere og ledelse	912.199	874
	912.199	874
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
	912.199	874
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	912.199	874

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.675 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 6.200 tkr.

Tinglyste ejerpantebreve, nom. 4 mio kr., er ikke deponeret til sikkerhed.

11. Eventualposter

Der påhviler ikke selskabet eventualposter mv.