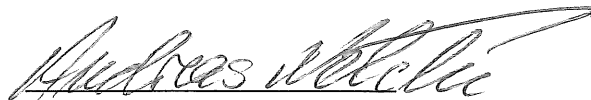


Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 7/15 2014.



Andreas Wetche
Dirigent

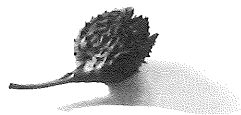
SKJ Byginvest, Søllerød ApS
CVR-nr. 21 73 47 05

Årsrapport

2013



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 2013	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 15. maj 2014

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 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksberg, den 15. maj 2014

Baagøe | Schou

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Bent Pallesen

statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet

SKJ Byginvest, Søllerød ApS
Gammel Kongevej 124, 2.
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 årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

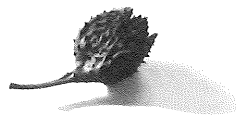
Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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.



Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

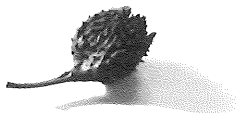
Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

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.



Anvendt regnskabspraksis

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

Investeringsjendomme

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

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

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”.

Investeringsjendomme 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 nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

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

Likvide beholdninger

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.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.



Anvendt regnskabspraksis

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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

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>	2013 kr.	2012 tkr.
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	641.096	592
Andre eksterne omkostninger	-74.378	-71
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-105.978	-83
3 Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-68
Bruttoresultat	460.740	370
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-4.291	-4
Driftsresultat	456.449	366
Andre finansielle indtægter	53.318	17
Øvrige finansielle omkostninger	-94.881	-158
Resultat før skat	414.886	225
4 Skat af årets resultat	-17.000	-55
Årets resultat	397.886	170
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	397.886	170
Disponeret i alt	397.886	170

Balance 31. december**Aktiver**

<u>Note</u>	2013 kr.	2012 tkr.
Anlægsaktiver		
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.433	6
6 Investeringsejendomme	8.200.000	8.200
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.201.433</u>	<u>8.206</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>8.201.433</u>	<u>8.206</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	900	1
Andre tilgodehavender	0	12
Tilgodehavender i alt	<u>900</u>	<u>13</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	202.871	167
Værdipapirer i alt	<u>202.871</u>	<u>167</u>
Likvide beholdninger	<u>870.335</u>	<u>713</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.074.106</u>	<u>893</u>
Aktiver i alt	<u>9.275.539</u>	<u>9.099</u>

Balance 31. december**Passiver**

<u>Note</u>	2013 kr.	2012 tkr.
Egenkapital		
7 Virksomhedskapital	200.000	200
7 Overført resultat	4.916.547	4.519
Egenkapital i alt	5.116.547	4.719
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	630.000	613
Hensatte forpligtelser i alt	630.000	613
Gældsforpligtelser		
8 Gæld til realkreditinstitutter	2.404.233	2.545
Deposita	0	15
9 Anden gæld	827.751	912
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.231.984	3.472
Kortfristet del af langfristet gæld	136.000	130
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	3
Leverandører af varer og tjenesteydelser	39.938	49
Anden gæld	121.070	113
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	297.008	295
Gældsforpligtelser i alt	3.528.992	3.767
Passiver i alt	9.275.539	9.099

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11 Eventualposter



Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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, ejendommens vedligeholdelsesstand og et afkastkrav på 8 %.

Den beregnede kapitalværdi på 8.200 tkr. Er fastsat 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.

	2013 kr.	2012 tkr.
3. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Regulering til dagsværdi, renteswap og realkreditinstitut	0	-68
	0	-68
4. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Årets regulering af udskudt skat	103.000	55
Regulering af udskudt skat grundet ændring af skatteprocent	-86.000	0
	17.000	55



Noter

5. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris 1. januar 2013	26.832
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris 31. december 2013	26.832
Afskrivninger 1. januar 2013	21.108
Årets afskrivninger	4.291
Afskrivninger 31. december 2013	25.399
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	1.433

6. Investeringsejendomme

	31/12 2013 kr.	31/12 2012 tkr.
Kostpris 1. januar 2013	8.200.000	10.639
Kostpris 31. december 2013	8.200.000	10.639
Regulering til dagsværdi 1. januar 2013	0	-2.439
Regulering til dagsværdi 31. december 2013	0	-2.439
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	8.200.000	8.200

Noter

7. Egenkapital

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.
Egenkapital 1. januar 2013	200.000	4.518.661
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>397.886</u>
Egenkapital 31. december 2013	<u>200.000</u>	<u>4.916.547</u>

8. Gæld til realkreditinstitutter

	31/12 2013 kr.	31/12 2012 tkr.
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.540.233	2.675
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-136.000</u>	<u>-130</u>
	<u>2.404.233</u>	<u>2.545</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.860.000</u>	<u>1.930</u>

9. Anden gæld

Anden gæld i alt	827.751	912
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Anden gæld i alt	<u>827.751</u>	<u>912</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.540 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 8.200 tkr.

Tinglyste ejerpantebreve, nom. 4.000 tkr., er ikke deponeret til sikkerhed.



Noter

11. Eventualposter

Der påhviler ikke selskabet eventualposter mv.