

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

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

Årsrapport

2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den *26/5 2015*.

Bjarne Loof Johansen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2014 for SKJ Byginvest, Søllerød ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

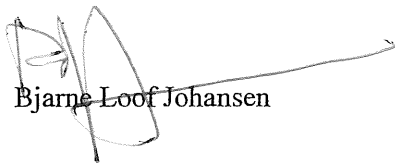
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 7. maj 2015

Direktion



Bjarne Loof Johansen



Winnie Loof Vadmand



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i SKJ Byginvest, Søllerød ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for SKJ Byginvest, Søllerød ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, 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.

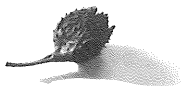
Revisors ansvar

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 erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 7. maj 2015

Baagøe | Schou

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Bent Pallesen

statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet

SKJ Byginvest, Søllerød ApS
Kong Valdemars Vej 52
2840 Holte

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

Direktion

Bjarne Loof Johansen
Winnie Loof Vadmand

Revision

Baagøe | Schou
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fiolstræde 44, 3. th.
1171 København K



Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter udlejning af erhvervsejendomme og investering i øvrigt.

Udvikling i året

Årets resultat, der udviser et underskud på 3.390 tkr., anses for tilfredsstillende.

Årsagen til årets underskud er, at det har været nødvendigt at nedskrive ejendommene med 4.724 tkr.

Selskabet har i årets løb modtaget lejeopsigelse, og begge ejendomme henstår udlejet fra starten af året 2015. Ejendommene er derfor udbudt til salg via mægler, og et salg af ejendommene forventes gennemført i løbet af 2015.

Selskabet er i besiddelse af den nødvendige likviditet til at gennemføre denne salgsproces i året 2015.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



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.



Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.



Anvendt regnskabspraksis

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.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens 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 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.



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.

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>	2014 kr.	2013 tkr.
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	592.972	641
Andre eksterne omkostninger	-79.124	-75
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-77.456	-106
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	-4.723.646	0
Bruttoresultat	-4.287.254	460
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.433	-4
Driftsresultat	-4.288.687	456
Andre finansielle indtægter	25.046	54
Øvrige finansielle omkostninger	-56.177	-95
Resultat før skat	-4.319.818	415
3 Skat af årets resultat	630.000	-17
Årets resultat	-3.689.818	398
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	398
Disponeret fra overført resultat	-3.689.818	0
Disponeret i alt	-3.689.818	398



Balance 31. december

Aktiver		2014	2013
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>tkr.</u>
Anlægsaktiver			
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	1
5	Investeringsjendomme	3.500.000	8.200
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.500.000</u>	<u>8.201</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.500.000</u>	<u>8.201</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	924	1
	Tilgodehavender i alt	<u>924</u>	<u>1</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	0	203
	Værdipapirer i alt	<u>0</u>	<u>203</u>
	Likvide beholdninger	499.847	870
	Omsætningsaktiver i alt	<u>500.771</u>	<u>1.074</u>
	Aktiver i alt	<u>4.000.771</u>	<u>9.275</u>



Balance 31. december

	2014	2013
Note	kr.	tkr.
Passiver		
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	200.000	200
6 Overført resultat	1.226.729	4.917
Egenkapital i alt	1.426.729	5.117
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	0	630
Hensatte forpligtelser i alt	0	630
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	2.267.934	2.404
Anden gæld	0	828
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.267.934	3.232
Kortfristet del af langfristet gæld	136.000	136
Leverandører af varer og tjenesteydelser	54.741	40
Anden gæld	115.367	120
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	306.108	296
Gældsforpligtelser i alt	2.574.042	3.528
Passiver i alt	4.000.771	9.275
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		



Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme er målt til 3.500 tkr. baseret på ledelsens skøn af dagsværdien, hvor denne er fastsat med udgangspunkt i mæglervurdering.

	2014 kr.	2013 tkr.
2. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Årets værdiregulering	-4.723.646	0
	<u>-4.723.646</u>	<u>0</u>
3. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Årets regulering af udskudt skat	-547.000	103
Regulering af udskudt skat grundet ændring af skatteprocent	-83.000	-86
	<u>-630.000</u>	<u>17</u>

4. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris 1. januar 2014	<u>26.832</u>
Kostpris 31. december 2014	<u>26.832</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2014	25.399
Årets afskrivninger	<u>1.433</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2014	<u>26.832</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	<u>0</u>



Noter

	31/12 2014 kr.	31/12 2013 tkr.	
5. Investeringsejendomme			
Kostpris 1. januar 2014	10.639.028	10.639	
Tilgang i årets løb	23.646	0	
Kostpris 31. december 2014	10.662.674	10.639	
Regulering til dagsværdi 1. januar 2014	-2.439.028	-2.439	
Årets regulering til dagsværdi	-4.723.646	0	
Regulering til dagsværdi 31. december 2014	-7.162.674	-2.439	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	3.500.000	8.200	
6. Egenkapital			
	Virksomheds-	Overført	I alt
	kapital	resultat	kr.
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar 2014	200.000	4.916.547	5.116.547
Årets overførte overskud eller underskud	0	-3.689.818	-3.689.818
Egenkapital 31. december 2014	200.000	1.226.729	1.426.729
7. Gæld til realkreditinstitutter			
Gæld til realkreditinstitutter i alt		2.403.934	2.540
Heraf forfalder inden for 1 år		-136.000	-136
		2.267.934	2.404
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		1.724.000	1.860

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.404 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 3.500 tkr.

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



Noter

9. Eventualposter

Der påhviler ikke selskabet eventualposter mv.