

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

S & J Byg Invest A/S

CVR-nr. 19 81 10 42

Årsrapport

1. juli 2018 - 30. juni 2019

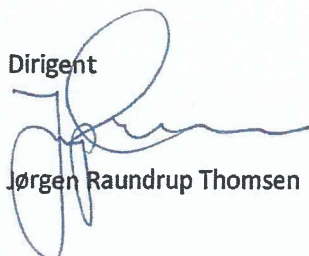
PorcelænsHAVEN 4 D

2000 Frederiksberg

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling

Den 19. november 2019

Dirigent



Jørgen Raundrup Thomsen

Selskabsoplysninger

Selskab

S & J Byg Invest A/S
PorcelænsHAVEN 4 D
2000 Frederiksberg
CVR-nr.: 19 81 10 42
Hjemstedskommune: Frederiksberg

Direktion

Jørgen Raundrup Thomsen

Bestyrelse

Jørgen Raundrup Thomsen
Jeanet Weber Thomsen
John Weber Hansen

Revision

Advisor-Revision
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Århusgade 88, 5. sal
2100 København Ø

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for S & J Byg Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver finansielle stilling samt resultatet. Samtidigt er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg den 19. november 2019

Direktion

Jørgen Raundrup Thomsen

Bestyrelse

Jørgen Raundrup Thomsen

Jeanette Weber Thomsen

John Weber Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i S & J Byg Invest A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for S & J Byg Invest A/S for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge 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 besvigelse 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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.

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

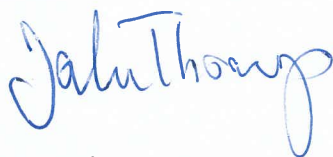
Revisionen har ikke omfattet ledelsesberetningen, men vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København Ø, den 19. november 2019

Advisor-Revision
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 34213798

Jahn Thorup
statsautoriseret revisor
mne10047



Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktivitet er at yde rådgivning til elevatorbranchen samt køb, salg, udlejning og renovering af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 77.017 efter skat, hvilket er tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 3.505.625 og en egenkapital på kr. 1.914.137.

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2019/20 er positiv.

Særlige forhold vedrørende regnskabsåret 2018/19

Der har ikke været særlige forhold i regnskabsåret.

Hændelser efter regnskabsårets udløb:

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Selskabets årsregnskab er aflagt i DKK.

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 og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risiko overgang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug

Vareforbruget omfatter ændringer i lager og omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

Omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder består af modtagne udbytter, der indregnes, når selskabet har erhvervet endelig ret hertil, hvilket typisk er på tidspunktet for afholdelse af generalforsamling i den tilknyttede virksomhed.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab og med fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes rentindtægter og rentekomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapir.

Skat

Årets skat består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat. Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt 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

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

Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet 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:

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	50 år	50%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Egenkapital - udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse for 2018/19

Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttoresultat	79.085	-10.246
1 Personaleomkostninger	-2.166	-156.326
Af- og nedskrivninger	-31.095	-31.095
Resultat af ordinær primær drift	45.825	-197.667
Indtægter af kapitalandele	49.266	65.917
Andre finansielle indtægter	0	0
Øvrige finansielle omkostninger	-18.074	-18.128
Ordinært resultat før skat	77.017	-149.878
Skat af ordinært resultat	0	0
Årets resultat	77.017	-149.878
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	19.266	-364.083
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	0	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	200.000	60.000
Overført resultat	-142.249	154.205
	77.017	-149.878

Balance pr. 30. juni 2019

Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Grunde og bygninger	2.111.841	2.133.456
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5.720	15.200
2 Materielle anlægsaktiver	2.117.561	2.148.656
Kapitalandele i associerede virksomheder	1.246.593	1.197.327
3 Finansielle anlægsaktiver	1.246.593	1.197.327
Anlægsaktiver	3.364.154	3.345.983
Periodeafgrænsningsposter	0	9.256
Tilgodehavender	0	9.256
Likvide beholdninger	141.471	111.127
Omsætningsaktiver	141.471	120.383
Aktiver	3.505.625	3.466.366

Balance pr. 30. juni 2019

Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Selskabskapital	500.000	500.000
Overført resultat	851.711	993.960
Nettoopskriv. efter den indre værdis metode	362.426	343.160
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	200.000	60.000
4 Egenkapital	<u>1.914.137</u>	<u>1.897.120</u>
5 Gæld til realkreditinstitutter	1.500.000	1.500.000
Langfristede gældsforpligtelser	<u>1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>
Anden gæld	91.488	69.246
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>91.488</u>	<u>69.246</u>
Gældsforpligtelser	<u>1.591.488</u>	<u>1.569.246</u>
Passiver	<u>3.505.625</u>	<u>3.466.366</u>
	Note	
Pantsætninger og sikkerheder	6	
Eventualposter mv.	7	

Noter

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Løn og gager	0	149.432
Andre sociale omkostninger	2.166	6.894
I alt	<u>2.166</u>	<u>156.326</u>
Gennemsnitligt antal medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
 2 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg mv. kr.
Kostpris 1. juli 2018	2.573.660	47.400
Kostpris 30. juni 2019	<u>2.573.660</u>	<u>47.400</u>
Nedskrivninger 1. juli 2018	-362.900	0
Nedskrivninger 30. juni 2019	<u>-362.900</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2018	77.304	32.200
Årets afskrivninger	21.615	9.480
Af- og nedskrivninger 30. juni 2019	<u>98.919</u>	<u>41.680</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	<u>2.111.841</u>	<u>5.720</u>
Regnskabsmæssig værdi 1. juli 2018	<u>2.133.456</u>	<u>15.200</u>

3 Finansielle anlægsaktiver

**Kapitalandele
i associerede
virksomheder
kr.**

Kostpris 1. juli 2018	854.167
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris 30. juni 2019	854.167
Nettoopskrivninger 1. juli 2018	343.160
Andel i årets resultat	49.266
Udloddet udbytte	0
Nettoopskrivninger 30. juni 2019	392.426
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	1.246.593
Regnskabsmæssig værdi 1. juli 2018	1.197.327

	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel	Regnskabs- mæssig værdi
Elecom Elevator ApS	2.493.185	98.531	50%	1.246.593

Alle selskaber har hjemsted i Danmark.

4 Egenkapital

	Egenkapital Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til årets resultatford.	Egenkapital Ultimo
Anpartskapital	500.000	-	-	500.000
Nettoopskriv. efter den indre værdis metode	343.160	-	19.266	362.426
Overført resultat	993.960	-	-142.249	851.711
Henlagt udbytte	60.000	-60.000	200.000	200.000
I alt	1.897.120	-60.000	77.017	1.914.137

Der er ikke sket ændringer i virksomhedskapitalen de seneste 5 regnskabsår.
Virksomhedskapitalen er ikke opdelt i klasser.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Restgæld	Afdrag næste år	Restgæld efter 1 år	Restgæld efter 5 år
Tilpasningslån, 0,0065 Restløbetid 25 1/4 år	1.500.000	0	1.500.000	1.500.000
I alt	1.500.000	0	1.500.000	1.500.000

6 Pantsætninger og sikkerheder

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 1.500.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør kr. 2.111.841

Til sikkerhed overfor grundejerforeninger, er der tinglyst kr. 73.000 i pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør kr. 2.111.841.

Selskabet har ingen øvrige pantsætninger eller sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter mv.

Selskabet har ingen eventual-, garanti- kautions- eller leasingforpligtelser.