

S & J Byg Invest A/S

CVR-nr: 19811042
Porcelænshaven 4 D
2000 Frederiksberg

Årsrapport for 2015/16
(19. regnskabsår)

Årsrapport er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den 6. september 2016

Jørgen Raundrup Thomsen
dirigent

Selskabsoplysninger

Selskabet:	S & J Byg Invest A/S PorcelænsHAVEN 4 D 2000 Frederiksberg
CVR-nr.:	19 81 10 42
Stiftet:	1. januar 1997
Hjemsted:	Frederiksberg
Regnskabsår:	1. juli 2015 - 30. juni 2016
Direktion	Jørgen Raundrup Thomsen
Bestyrelse	John Weber Hansen Jørgen Raundrup Thomsen Jeanet Weber Thomsen
Revision	MOMENTUM REVISION Registrerede Revisorer ApS Henningsens Allé 8, 1. sal 2900 Hellerup CVR-nr: 35238050

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for S & J Byg Invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 2. september 2016

I direktionen:

Jørgen Raundrup Thomsen

Frederiksberg, den 2. september 2016

I bestyrelsen:

John Weber Hansen

Jørgen Raundrup Thomsen

Jeanet Weber Thomsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i S & J Byg Invest A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for S & J Byg Invest A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, omfattende 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i strid med Selskabslovens § 210, stk. 1, ydet lån til selskabets aktionær, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Vi henviser til note 4.

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.

Hellerup, den 2. september 2016

MOMENTUM REVISION
Registrerede Revisorer ApS
CVR-nr: 35238050

Kristian Lervang Skov
Registreret revisor

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerhed ved indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 1.426.561.

Egenkapitalen udgør kr. 2.839.461.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for S & J Byg Invest A/S for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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 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.

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver bliver gennemgået årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttoresultat

Selskabet anvender bestemmelsen i Årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Vareforbrug

Omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer mv.

Resultatandele i kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders og associerede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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

Grunde og bygninger samt driftsmateriel måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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:

	Brugstid	Restværdi
Driftsmateriel og inventar	5 år	0%
Bygninger	50 år	50%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retslig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheders og associerede virksomheders nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Værdipapirer, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi på balancedagen.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

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

Skyldig skat 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 måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2015/16	2014/15
BRUTTORESULTAT		590.083	1.009.647
Personaleomkostninger.....		<u>-516.058</u>	<u>-1.163.136</u>
INDTJENINGSBIDRAG.....		74.025	-153.489
Af- og nedskrivninger	1	<u>-31.062</u>	<u>-36.252</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		42.963	-189.741
Resultat af associerede virksomheder	2	1.404.424	764.787
Finansielle indtægter		0	0
Finansielle omkostninger		<u>-20.831</u>	<u>-22.139</u>
RESULTAT FØR SKAT		1.426.556	552.907
Skat af årets resultat	3	<u>5</u>	<u>-13</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>1.426.561</u></u>	<u><u>552.894</u></u>
 OVERSKUDSDISPONERING:			
Udbytte for regnskabsåret		800.000	500.000
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret		519.211	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		604.424	85.287
Overført resultat		<u>-497.074</u>	<u>-32.393</u>
Disponeret i alt		<u><u>1.426.561</u></u>	<u><u>552.894</u></u>

Balance

AKTIVER

	Note	30/06-16	30/06-15
ANLÆGSAKTIVER:			
Materielle anlægsaktiver:			
Grunde og bygninger	1	2.176.686	2.188.268
Driftsmateriel og inventar	1	<u>34.160</u>	<u>43.640</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>2.210.846</u>	<u>2.231.908</u>
Finansielle anlægsaktiver:			
Kapitalandele i associerede virksomheder	2	1.693.561	1.089.137
Værdipapirer		<u>0</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>1.693.561</u>	<u>1.089.137</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>3.904.407</u>	<u>3.321.045</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		133.300	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	4	0	19.211
Selskabsskat		0	465
Periodeafgrænsningsposter		<u>22.168</u>	<u>19.556</u>
Tilgodehavender i alt		<u>155.468</u>	<u>39.232</u>
Likvide beholdninger		<u>481.038</u>	<u>765.239</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>636.506</u>	<u>804.471</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>4.540.913</u></u>	<u><u>4.125.516</u></u>

Balance

PASSIVER

	Note	30/06-16	30/06-15
EGENKAPITAL:			
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Nettoopskrivning efter den indre værdis metode		839.394	234.970
Overført overskud		700.067	1.197.141
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>800.000</u>	<u>500.000</u>
EGENKAPITAL I ALT	5	<u>2.839.461</u>	<u>2.432.111</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER:			
Udskudt skat		<u>0</u>	<u>0</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		<u>0</u>	<u>0</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Langfristede gældsforpligtelser:			
Prioritetsgæld.....	6	<u>1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		109	0
Anden gæld		<u>201.343</u>	<u>193.405</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>201.452</u>	<u>193.405</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>1.701.452</u>	<u>1.693.405</u>
PASSIVER I ALT		<u>4.540.913</u>	<u>4.125.516</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventuel poster mv.....	Ingen		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Personaleforhold	8		

Noter

1 Anlægsoversigt

	Grunde og bygninger	Driftsmateriel og inventar
Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. juli 2015.....	2.563.660	47.400
Tilgang	10.000	0
Afgang	0	0
Kostpris 30. juni 2016.....	2.573.660	47.400
Afskrivninger 1. juli 2015.....	12.492	3.760
Årets afskrivninger	21.582	9.480
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Afskrivninger 30. juni 2016.....	34.074	13.240
Op- og nedskrivninger 1. juli 2015.....	-362.900	0
Årets op- og nedskrivninger	0	0
Op- og nedskrivninger 30. juni 2016.....	-362.900	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2016.....	2.176.686	34.160
Seneste offentlige ejendomsvurdering	1.550.000	
Af- og nedskrivninger	2015/16	2014/15
Grunde og bygninger	21.582	12.492
Driftsmateriel og inventar	9.480	3.760
Tab ved salg af driftsmateriel	0	0
Nedskrivning grund	0	20.000
Af- og nedskrivninger i alt	31.062	36.252

Noter

2 Kapitalandele i associerede virksomheder

	Ass. virksomhed
Kostpris 1. juli 2015	854.167
Tilgang	0
Afgang	0
 Kostpris 30. juni 2016.....	 854.167
Værdiregulering 1. juli 2015.....	234.970
Resultat.....	1.404.424
Udlodninger.....	-800.000
Øvrige værdireguleringer.....	0
Tilbageførsel af værdireguleringer på afhændede kapitalandele.....	0
 Værdireguleringer 30. juni 2016.....	 839.394
 Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2016.....	 1.693.561

				Andel af egen- kapital
Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	
Elecom Elevator ApS	Danmark	50%	3.387.122	1.693.561
I alt			3.387.122	1.693.561

3 Skat af årets resultat

	2015/16	2014/15
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-5	13
Regulering af hensættelse til udskudt skat	0	0
 Skat af årets resultat i alt	 -5	 13

Noter

4 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Selskabet har i strid med selskabsloven ydet et lån til en af selskabets anpartshaver, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Lånet er udloddet den 16. september 2015 og derved indfriet. Lånet er forrentet med 10,20%.

5 Egenkapital	01/07-15	Udbetalt udbytte	Forslag til årets resultatford.	30/06-16
Aktiekapital.....	500.000	-	-	500.000
Nettoopskriv. efter den indre værdis metode	234.970	-	604.424	839.394
Overført resultat.....	1.197.141	-	-497.074	700.067
Henlagt udbytte	<u>500.000</u>	<u>-500.000</u>	<u>800.000</u>	<u>800.000</u>
I alt	<u>2.432.111</u>	<u>-500.000</u>	<u>907.350</u>	<u>2.839.461</u>
			30/06-16	30/06-15
Selskabskapitalen er fordelt således:				
Kapitalandele, 500 stk. á nominelt kr. 1.000			<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

Der har i de foregående 4 år hverken været kapitalforhøjelse eller -nedsættelse.

6 Langfristede gældsforpligtelser	30/06-16 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 1 år	Restgæld efter 5 år
Totalkredit rentetilpasning (28 år)	<u>1.500.000</u>	<u>0</u>	<u>1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.500.000</u>	<u>0</u>	<u>1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor realkreditinstitutter, kr. 1.500.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør kr. 2.176.686.

Til sikkerhed overfor grundejerforeningen Marielyst Strandpark Ferie, er der tinglyst kr. 25.000 i pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør kr. 2.176.686.

Noter

8 Personaleforhold	2015/16	2014/15
Lønninger	497.784	1.133.944
Pensioner	0	1.442
Andre omkostninger til social sikring.....	12.940	13.832
Øvrige personaleomkostninger.....	5.334	13.918
Regulering af feriepengeforpligtelse	<u>0</u>	<u>0</u>
Personale omkostninger i alt	<u>516.058</u>	<u>1.163.136</u>
Gennemsnitligt antal ansatte	<u>2</u>	<u>2</u>