

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

**SKJ Byginvest, Søllerød ApS**  
Kong Valdemars Vej 52, 2840 Holte

CVR-nr. 21 73 47 05

**Årsrapport**

**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16/3-16.

**Bjarne Loof Johansen**  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13



## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for SKJ Byginvest, Søllerød ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

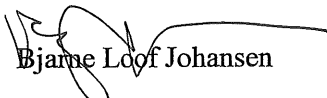
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.


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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 16. marts 2016

### 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 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 16. marts 2016

### Baagøe | Schou

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 21 14 81 48

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

Baagø | 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 aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat, der udviser et underskud på 367 tkr., anses for utilfredsstillende.

Årsagen til årets underskud er til dels, at det har været nødvendigt at nedskrive selskabets investerings-  
ejendom med 300 tkr., samt at selskabets investeringsejendomme har henstået uudlejet størstedelen af  
året.

Selskabet har solgt en investeringsejendom i regnskabsåret, og den anden er udbudt til salg via mægler.  
Et salg forventes gennemført i løbet af 2016.

Selskabet er i besiddelse af den nødvendige likviditet til at gennemføre denne salgsproces i året 2016.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets fi-  
nansielle 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 driftsindtægter og driftsomkostninger**

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Andre eksterne omkostninger**

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





## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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 poster 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 eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

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".



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

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

### 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

---

Note	2015 kr.	2014 tkr.
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	102.106	591
Andre driftsindtægter	157.302	0
Andre eksterne omkostninger	-97.639	-78
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-94.730	-77
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	-300.000	-4.724
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-232.961</b>	<b>-4.288</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-10.187	-1
Andre driftsomkostninger	-69.700	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-312.848</b>	<b>-4.289</b>
Andre finansielle indtægter	5.002	25
Øvrige finansielle omkostninger	-59.201	-56
<b>Resultat før skat</b>	<b>-367.047</b>	<b>-4.320</b>
3 Skat af årets resultat	0	630
<b>Årets resultat</b>	<b>-367.047</b>	<b>-3.690</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	750.000	0
Disponeret fra overført resultat	-1.117.047	-3.690
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-367.047</b>	<b>-3.690</b>



## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>tkr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	23.155	0
5	Investeringsjendomme	<u>2.200.000</u>	<u>3.500</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.223.155</u>	<u>3.500</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>2.223.155</u>	<u>3.500</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	0	1
	Andre tilgodehavender	<u>27.204</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>27.204</u>	<u>1</u>
	Likvide beholdninger	<u>586.992</u>	<u>500</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>614.196</u>	<u>501</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>2.837.351</u>	<u>4.001</u>



## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>tkr.</u>
<b>Egenkapital</b>			
6	Virksomhedskapital	200.000	200
6	Overført resultat	109.682	1.227
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>309.682</b>	<b>1.427</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
7	Gæld til realkreditinstitutter	2.132.760	2.268
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.132.760	2.268
	Kortfristet del af langfristet gæld	137.159	136
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	55.250	55
	Anden gæld	202.500	115
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	394.909	306
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.527.669</b>	<b>2.574</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>2.837.351</b>	<b>4.001</b>
8	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
9	<b>Eventualposter</b>		



## Noter

---

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme er målt til 2.200 tkr. baseret på ledelsens skøn af dagsværdien, hvor denne er fastsat med udgangspunkt i mæglervurdering.

	2015 kr.	2014 tkr.
<b>2. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Årets værdiregulering	-300.000	-4.724
	<u>-300.000</u>	<u>-4.724</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Årets regulering af udskudt skat	0	-547
Regulering af udskudt skat grundet ændring af skatteprocent	0	-83
	<u>0</u>	<u>-630</u>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.</b>
Kostpris 1. januar 2015		26.832
Tilgang		33.342
Afgang		<u>-26.832</u>
<b>Kostpris 31. december 2015</b>		<u>33.342</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		26.832
Årets afskrivninger		10.187
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver		<u>-26.832</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015</b>		<u>10.187</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>		<u>23.155</u>



## Noter

---

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 tkr.
<b>5. Investeringsjendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2015	10.662.674	10.639
Tilgang i årets løb	0	24
Afgang i årets løb	-4.466.800	0
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>6.195.874</b>	<b>10.663</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	-7.162.674	-2.439
Årets regulering til dagsværdi	-300.000	-4.724
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	3.466.800	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2015</b>	<b>-3.995.874</b>	<b>-7.163</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>2.200.000</b>	<b>3.500</b>

## 6. Egenkapital

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2015	200.000	1.226.729	1.426.729
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	750.000	750.000
Udl. ekstraordinært udbytte vedt. i regnskabsåret	0	-750.000	-750.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-1.117.047	-1.117.047
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>200.000</b>	<b>109.682</b>	<b>309.682</b>





## Noter

---

	31/12 2015	31/12 2014
	kr.	tkr.
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.269.919	2.404
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-137.159</u>	<u>-136</u>
	<b><u>2.132.760</u></b>	<b><u>2.268</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.577.000</u>	<u>1.724</u>

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.270 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 2.200 tkr.

Tinglyste ejerpantebreve, nom. 3.600 tkr., er ikke deponeret til sikkerhed.

## 9. Eventualposter

Der påhviler ikke selskabet eventualposter mv.