

J & M Højby Byg ApS

Gl. Nykøbingvej 132
4573 Højby

CVR-nr. 28 12 52 91

Årsrapport for 2015/16
12. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 20/12 2016



Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Den uafhængige revisors erklæringer

2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

4

Ledelsesberetning

5

Årsregnskab 2015/16

Anvendt regnskabspraksis

6

Resultatopgørelse 2015/16

9

Balance 30. juni 2016

10

Noter til årsregnskabet

12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016 for J & M Højby Byg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højby, den 2. december 2016

Direktion:


Mogens Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i J & M Højby Byg ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for J & M Højby Byg ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016, 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 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i strid med selskabslovens § 210 primo regnskabsåret haft et udlån til selskabets ledelse, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Lånet er indfriet i regnskabsåret.

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.

Kalundborg, den 2. december 2016

SMJ Revision

statsautoriseret revisionsfirma

CVR-nr. 26 69 58 64

Steffen Møller Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

J & M Højby Byg ApS
Gl. Nykøbingvej 132
4573 Højby

CVR-nr. 28 12 52 91

Hjemstedskommune: Odsherred

Direktion

Mogens Jensen
Gl. Nykøbingvej 132
4573 Højby

Advokat

Advokatfirmaet Lars Ulrich
Havnegade 4
4300 Holbæk

Revisor

SMJ Revision
v/statsautoriseret revisor Steffen Møller Jensen
Bredgade 39
4400 Kalundborg

Bank

Nordea
Sct. Knudsgade 2 B
4100 Ringsted

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at opføre, sælge og udleje fast ejendom.

Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat udviser et underskud på tkr. 518 før skat mod et underskud på tkr. 21 året før. Resultatet er negativt påvirket af éngangsudgifter til løn og gager.

Som følge af ændret anvendelse af de fleste af selskabets ejendomme, er disse i regnskabsåret overført fra varebeholdninger til materielle anlægsaktiver. Afskrivninger på de pågældende ejendomme udgør tkr. 130, der har påvirket årets resultat negativt.

Når der ses bort fra disse forhold anses resultatet og den økonomiske udvikling som tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Det er fortsat ledelsens plan at sælge ejendommene, når det vurderes fordelagtigt.

Indtil da bibeholdes nuværende udlejning, og ledelsen forventer en forøgelse af lejeindtægterne på de enkelte ejendomme og forventer et positivt driftsresultat.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Udover ovenstående er der ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for J & M Højby Byg ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere.

Som følge af ændret anvendelse af de fleste af selskabets ejendomme, er disse i regnskabsåret overført fra varebeholdninger til materielle anlægsaktiver.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Indtægtskriterium

Nettoindtægten ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med de perioder, som lejen vedrører.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets udsudte 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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendomme til udlejning værdiansættes til kostpris med tillæg af forbedringer og fradrag af akkumulerede afskrivninger. Anskaffelsespris omfatter købspris og udgifter direkte tilknyttet anskaffelsen samt udgifter til klargøring. Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som anskaffelsespris reduceret med eventuel scrapværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør 40 år.

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver omkostningsføres under afskrivninger.

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 ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Beholdninger

Beholdninger består af handelsejendomme og grunde bestemt til videresalg. Ejendomme og grunde værdiansættes til anskaffelsespris med tillæg af omkostninger tilknyttet anskaffelsen samt forbedringer. I tilfælde, hvor nettorealisationsevnen er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til pålydende værdi med fradrag af hensættelse til imødegåelse af tab. Hensættelse til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Prioritetsgæld

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Skyldig selskabsskat 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 gældsmetode 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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%.

Øvrige gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse

1. juli 2015 - 30. juni 2016

	Note	2015/16	2014/15
			tkr.
Bruttoresultat		-220.528	163
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		151.208	21
Resultat før finansielle poster		-371.736	142
Andre finansielle indtægter	1	51.406	26
Finansielle omkostninger	2	197.303	189
Resultat før skat		-517.633	-21
Skat af årets resultat		-118.278	-14
Årets resultat		-399.355	-7
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		-399.355	-7
		-399.355	-7

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2016	2015
			tkr.
Grunde og bygninger		7.466.410	766
Materielle anlægsaktiver		7.466.410	766
Anlægsaktiver		7.466.410	766
Fremstillede varer og handelsvarer		584.899	6.985
Varebeholdninger		584.899	6.985
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		888.238	881
Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere	3	0	702
Aktiveret udskudt skat		166.000	0
Andre tilgodehavender		54.500	307
Tilgodehavender		1.108.738	1.890
Likvide beholdninger		148.062	59
Omsætningsaktiver		1.841.699	8.934
Aktiver i alt		9.308.109	9.700

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2016	2015
			tkr.
Anpartskapital		125.000	125
Overført resultat		2.050.792	2.450
Egenkapital	4	2.175.792	2.575
Udskudt skat		0	26
Hensættelser i alt		0	26
Gæld til realkreditinstitutter		4.458.066	1.114
Gæld til pengeinstitutter		1.607.500	4.727
Langfristede gældsforpligtelser	5	6.065.566	5.841
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	242.747	242
Depositum		210.328	226
Leverandører af vare og tjenesteydelser		28.127	50
Skyldigt sambeskatningsbidrag		73.722	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		477.065	740
Gæld til selskabsdeltager		34.762	0
Kortfristede gældsforpligtelser		1.066.751	1.258
Gældsforpligtelser		7.132.317	7.099
Passiver i alt		9.308.109	9.700
Sikkerhedsstillelser	6		
Eventualforpligtelser	7		

Noter

	2015/16	2014/15	
1 Andre finansielle indtægter		tkr.	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	51.406	26	
	51.406	26	
2 Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	44.380	43	
Andre finansielle omkostninger	152.923	146	
	197.303	189	
3 Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere	2016	2015	
		tkr.	
Lån til direktion	0	702	
4 Egenkapital			
	1. juli 2015	Resultat- fordeling	30. juni 2016
Anpartskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	2.450.147	-399.355	2.050.792
	2.575.147	-399.355	2.175.792
Anpartskapitalen er opdelt i anparter á kr. 1.000 eller multipla heraf. Ingen anparter har særlige rettigheder.			
5 Langfristede gældsforpligtelser			
	Gæld i alt	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.610.813	152.747	3.595.568
Gæld til pengeinstitutter	1.697.500	90.000	1.247.500
	6.308.313	242.747	4.843.068

Noter

6 Sikkerhedsstillelser

Udover pant til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter på tkr. 1.608 deponeret ejerpantebrev på nom. tkr. 1.800 med pant i ejendomme med bogført værdi på tkr. 4.535 samt skadesløsbrev til Odsherred Kommune på tkr. 100 med pant i ejendom med bogført værdi på tkr. 168.

7 Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Det samlede skattebeløb for koncernen fremgår af årsrapporten for Mogens Jensen Højby ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.