

Revision

Statsautoriseret revisor

Steffen Møller Jensen

Højby Byg ApS

Gl. Nykøbingvej 132
4573 Højby

CVR-nr. 30 20 43 52

Årsrapport for 2015/16
9. 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	11

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

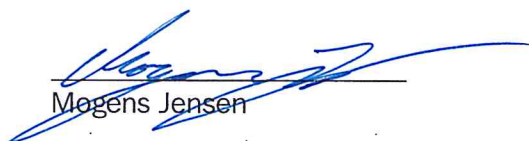
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016.

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 Højby Byg ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for 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)

Supplerende oplysninger vedrørende regnskabsmæssige forhold

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på årsregnskabet note 1 samt omtale i ledelsesberetningen af usikkerhed forbundet med selskabets fortsatte drift og måling af selskabets ejendomme samt skatteaktiv. Vi er enige i ledelsens vurdering.

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

Højby Byg ApS
Gl. Nykøbingvej 132
4573 Højby

CVR-nr. 30 20 43 52

Hjemstedskommune: Odsherred

Direktion

Mogens Jensen
Gl. Nykøbingvej 132
4573 Højby

Advokat

Advokatfirmaet Lars Ulrich
Havnegade 4
4300 Holbæk

Revision

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 købe, bygge, eje, udleje og sælge fast ejendom.

Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat udgør et underskud på tkr. 250.

Selskabets ejendomsportefølje består af tre projekter, hvoraf opførelse af det ene tidligere er påbegyndt, men ikke endeligt færdiggjort, mens de andre på nuværende tidspunkt henligger som råjord. Som følge af den generelle økonomiske udvikling og de deraf begrænsede muligheder for salg af boliger, er projekterne på nuværende tidspunkt sat midlertidigt i bero.

Som følge af usikkerhederne knyttet til den fremtidige udvikling og færdiggørelse af ejendomsprojekterne, er værdiansættelsen heraf behæftet med væsentlig usikkerhed. I årsrapporten er to af ejendommene, som er anskaffet tidligere, indregnet på grundlag af to eksterne fagkyndige mæglervurderinger, mens den tilkøbte ejendom i dette regnskabsår er indregnet til anskaffelsespris.

Det er ligeledes forbundet med usikkerhed, om selskabet vil være i stand til at udnytte skatteaktiv på i alt tkr. 801, hvorfor ledelsen har valgt at indregne dette i årsrapporten til kr. 0.

På baggrund af ovenstående er årets resultat og den økonomiske udvikling som forventet.

Den forventede udvikling

Selskabets drift forventes fremover primært at bestå i salg af grunde/jord, alternativt opførelse af ejendomme og videresalg af disse. De ugunstige tider taget i betragtning, forventes dette dog først at ske i løbet af en årrække, hvorfor der også budgetteres med underskud for de kommende år.

Selskabets fortsatte drift er således afhængig af, at moderselskabet også fremover stiller den fornødne likviditet til rådighed. I forbindelse med aflæggelse af årsrapporten har ledelsen modtaget tilkendegivelse af, at dette fortsat kan og vil finde sted.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 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.

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

Nettoomsætningen ved udlejning og salg af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Finansielle poster

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

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat af årets resultat

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

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

Balancen

Beholdninger

Varebeholdninger består af handelsejendomme og grunde bestemt til videresalg. Ejendommene værdiansættes til anskaffelsespris med tillæg af omkostninger tilknyttet anskaffelsen samt byggeudgifter, låne- og finansieringsudgifter i byggeperioden. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealisationsværdi er opgjort på grundlag af eksterne vurderinger.

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.

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 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 nettorealisationsværdi.

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%.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende 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.

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

Resultatopgørelse

1. juli 2015 - 30. juni 2016

	Note	2015/16	2014/15
			tkr.
Bruttoresultat		-206.941	-455
Andre finansielle indtægter		0	0
Finansielle omkostninger	2	153.691	101
Resultat før skat		-360.632	-556
Skat af årets resultat		-110.692	-95
Årets resultat		-249.940	-461
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til næste år		-249.940	-461
		-249.940	-461

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2016	2015
			tkr.
Fremstillede varer og handelsvarer		5.715.860	5.000
Varebeholdninger		5.715.860	5.000
Andre tilgodehavender		110.692	131
Tilgodehavender		110.692	131
Omsætningsaktiver		5.826.552	5.131
Aktiver i alt		5.826.552	5.131

Passiver

Anpartskapital		125.000	125
Overført resultat		2.724.901	2.975
Egenkapital	3	2.849.901	3.100
Gæld til pengeinstitutter		106.432	120
Skyldige omkostninger		45.875	152
Selskabsskat		0	189
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.824.344	1.570
Kortfristede gældsforpligtelser		2.976.651	2.031
Gældsforpligtelser		2.976.651	2.031
Passiver i alt		5.826.552	5.131
Sikkerhedsstillelser	4		
Eventualforpligtelser	5		

Noter

1 Usikkerhed ved fortsat drift samt indregning og måling

Som følge af den generelle økonomiske situation og de deraf følgende begrænsede muligheder for salg af boliger, er selskabets ejendomsprojekter sat midlertidigt i bero. Forholdene er medvirkende til, at værdiansættelse heraf er behæftet med væsentlig usikkerhed. Ledelsen har fået foretaget en vurdering af ejendomme og grunde af uvildige mæglere, hvorefter værdiansættelsen i årsrapporten er foretaget på grundlag heraf.

Der er ligeledes usikkerhed forbundet med værdiansættelse af selskabets skatteaktiv, der på statutidspunktet maksimalt kan andrage tkr. 801. Som følge af usikkerhed om selskabets eventuelle fremtidige brug heraf, er skatteaktivet indregnet til kr. 0.

Selskabets drift vil også for det kommende år udvise underskud, hvorfor den fortsatte drift er betinget af, at ejeren fortsat tilfører den fornødne likviditet. Moderselskabet har tilkendegivet, at dette fortsat vil finde sted, hvorfor årsrapporten er udarbejdet under forudsætning af fortsat drift.

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
		tkr.
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	131.194	61
Øvrige renteomkostninger	22.497	40
	<u>153.691</u>	<u>101</u>

3 Egenkapital

	<u>1. juli 2015</u>	<u>Resultat- fordeling</u>	<u>30. juni 2016</u>
Anpartskapital	125.000		125.000
Overført resultat	2.974.841	-249.940	2.724.901
	<u>3.099.841</u>	<u>-249.940</u>	<u>2.849.901</u>

Anpartskapitalen er opdelt i anparter á kr. 1.000 eller multipla heraf. Ingen anparter har særlige rettigheder.

Noter

4 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankmellemværende på tkr. 106 er deponeret ejerpantebrev på tkr. 200 med pant i en af selskabets ejendomme med bogført værdi på tkr. 1.000.

5 Eventualforpligtelser

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