

JS Boligbyg ApS

Frisdalvej 21, 9500 Hobro
CVR-nr. 32 67 31 71

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 12.06.17

Jacob Stensgaard
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 18

Selskabet

JS Boligbyg ApS
c/o Jacob Stensgaard
Frisdalvej 21
9500 Hobro
Telefon: 41 10 11 87
Hjemsted: Mariagerfjord
CVR-nr.: 32 67 31 71
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Jacob Stensgaard

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Østjydsk Bank A/S

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 for JS Boligbyg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab har assisteret med bogføring, og jeg skal bekræfte, at jeg har gennemgået og godkendt resultatet af denne assistance.

Hobro, den 2. juni 2017

Direktionen

Jacob Stensgaard

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i JS Boligbyg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JS Boligbyg ApS for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hobro, den 2. juni 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kenneth Jensen
Statsaut. revisor

Thomas Andersen
Statsaut. revisor

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har bestået i at bygge boliger, udlejning, handel, håndværk og investering samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.16 - 31.12.16 udviser et resultat på DKK 66.989 mod DKK -90.444 for tiden 01.01.15 - 31.12.15. Balancen viser en egenkapital på DKK -818.415.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Selskabet forventer at reetablere kapitalen ved overskudsgivende aktivitet i de kommende regnskabsår.

Ledelsen har høj fokus på det løbende likviditetsbehov, og der opstartes først nye projekter, såfremt de kan opføres indenfor de aftalte kreditrammer. Selskabets kreditinstitut har endnu ikke bekræftet forlængelse af den eksisterende kreditramme for det kommende regnskabsår, men det er ledelsens forventning, at den vil blive imødekommet. Det er derfor ledelsens vurdering, at selskabets kapitalberedskab er tilstrækkeligt til at dække det likviditetsbehov, der vil være i forbindelse med driften i 2017.

Ledelsen har på baggrund af forventningerne aflagt regnskabet med henblik på fortsat drift.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste	255.450	215.138
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-118.664	-115.751
Andre driftsomkostninger	157.255	131.850
Resultat før finansielle poster	294.041	231.237
Finansielle indtægter	0	126
Finansielle omkostninger	-226.065	-364.150
Resultat før skat	67.976	-132.787
Skat af årets resultat	-987	42.343
Årets resultat	66.989	-90.444

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	66.989	-90.444
I alt	66.989	-90.444

	31.12.16	31.12.15
Note	DKK	DKK
AKTIVER		
Grunde og bygninger	5.986.949	5.942.893
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	22.365	39.441
Materielle anlægsaktiver i alt	6.009.314	5.982.334
Anlægsaktiver i alt	6.009.314	5.982.334
Varer under fremstilling	400.000	400.000
Varebeholdninger i alt	400.000	400.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	19.213	0
Udskudt skatteaktiv	100.000	100.987
Periodeafgrænsningsposter	3.978	3.502
Tilgodehavender i alt	123.191	104.489
Likvide beholdninger	0	40.784
Omsætningsaktiver i alt	523.191	545.273
Aktiver i alt	6.532.505	6.527.607

	31.12.16	31.12.15
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	-943.415	-1.010.404
Egenkapital i alt	-818.415	-885.404
2 Gæld til realkreditinstitutter	3.498.000	3.498.000
2 Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.825.000	2.825.000
2 Anden gæld	698.426	739.105
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.021.426	7.062.105
Gæld til øvrige kreditinstitutter	8.013	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	60.192	89.663
Deposita	89.000	84.000
Anden gæld	172.289	173.243
Periodeafgrænsningsposter	0	4.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	329.494	350.906
Gældsforpligtelser i alt	7.350.920	7.413.011
Passiver i alt	6.532.505	6.527.607

3 Eventualforpligtelser

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16		
Saldo pr. 01.01.16	125.000	-1.010.404
Forslag til resultatdisponering	0	66.989
Saldo pr. 31.12.16	125.000	-943.415

1. Oplysninger om fortsat drift

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 er følgende usikkerhed om going concern væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Ledelsen har høj fokus på det løbende likviditetsbehov, og der opstartes først nye projekter, såfremt de kan opføres indenfor de aftalte kreditrammer. Selskabets kreditinstitut har endnu ikke bekræftet forlængelse af den eksisterende kreditramme for det kommende regnskabsår, men det er ledelsens forventning, at den vil blive imødekommet. Det er derfor ledelsens vurdering, at selskabets kapitalberedskab er tilstrækkeligt til at dække det likviditetsbehov, der vil være i forbindelse med driften i 2017.

Ledelsen har på baggrund af forventningerne aflagt regnskabet med henblik på fortsat drift.

2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.16	Gæld i alt 31.12.15
Gæld til realkreditinstitutter	3.498.000	3.498.000	3.498.000
Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.825.000	2.825.000	2.825.000
Anden gæld	698.426	698.426	739.105
I alt	7.021.426	7.021.426	7.062.105

3. Eventualforpligtelser

Garantiforpligtelser

Der er afgivet bankgaranti på t.DKK 50 overfor underleverandør.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 3.498 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 5.987.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 3.000, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 5.987 samt varer under fremstilling, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 400.

5. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser for regnskabsklasse C-mellem.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har implementeret ændringerne til årsregnskabsloven, jf. lov nr. 738 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 1. juni 2015. Dette omfatter nye og ændrede oplysnings- og præsentationskrav samt ændringer i indregnings-, målings- og klassifikationsbestemmelser. Ændringer til bestemmelserne for indregning og måling samt klassifikation er følgende:

Revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver

Restværdier for materielle anlægsaktiver med begrænset brugstid er hidtil fastsat på aktivets anskaffelsestidspunkt. Der skal fremover foretages en årlig revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver. I overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsens § 4 revurderes restværdien af materielle anlægsaktiver første gang i 2016 som en ændring i anvendt regnskabspraksis. Ledelsen har i forbindelse med gennemgang af anlægsaktiverne konstateret, at der ikke er behov for ændring af de hidtil foretagne vurderinger af brugstider og restværdier, hvorfor implementeringen af den nye lov ikke har påvirket årets resultat for 2016. Balancesummen og egenkapitalen pr. 31.12.16 er heller ikke påvirket.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra levering af tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder, opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden på balancedagen (produktionsmetoden).

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter årets forbrug af råvarer og hjælpematerialer med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder evt. svind.

Under omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indregnes tillige nedskrivninger på lagerbeholdninger af råvarer og hjælpematerialer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

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

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

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

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. Der nedskrives til nettorealisationsværdien, hvis denne er lavere.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nettorealisationens værdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.