

JS Boligbyg ApS

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

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 20.06.16

Jacob Stensgaard
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 17

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

Direktion

Jacob Stensgaard

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Østjydsk Bank A/S

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 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, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 20. juni 2016

Direktionen

Jacob Stensgaard

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i JS Boligbyg ApS

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for JS Boligbyg ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter.

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 for 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. Vi har udført vores gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det kræver også, at vi overholder etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvori ledelsen redegør for forudsætningerne for fortsat drift, herunder oplyser, at der er kredittilsagn, der er dækkende for det forventede likviditetsbehov i 2016. Vi er enige i beskrivelsen af usikkerhederne og valget af regnskabsprincip.

Hobro, den 20. juni 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kenneth Jensen
Statsaut. revisor

Thomas Andersen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

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

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK -90.444 mod DKK -493.856 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK -885.403.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

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

Ledelsen har høj fokus på det løbende likviditetsbehov, og man opstarter først nye projekter, såfremt de kan opføres indenfor de aftalte kreditrammer. Selskabets kreditinstitut har bekræftet forlængelse af den eksisterende kreditramme for det kommende regnskabsår. Det er derfor ledelsens vurdering, at selskabets kapitalberedskab er tilstrækkeligt til at dække det likviditetsbehov, der vil være i forbindelse med driften i 2016.

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

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste	215.138	197.455
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-115.751	-247.674
Resultat af primær drift	99.387	-50.219
Andre driftsomkostninger	131.850	-225.562
Resultat før finansielle poster	231.237	-275.781
Andre finansielle indtægter	126	66
Andre finansielle omkostninger	-364.150	-244.399
Finansielle poster i alt	-364.024	-244.333
Resultat før skat	-132.787	-520.114
² Skat af årets resultat	42.343	26.258
Årets resultat	-90.444	-493.856
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-90.444	-493.856
I alt	-90.444	-493.856

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	5.942.893	5.895.924
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	39.441	56.517
3	Materielle anlægsaktiver i alt	5.982.334	5.952.441
	Anlægsaktiver i alt	5.982.334	5.952.441
	Varer under fremstilling	400.000	400.000
	Varebeholdninger i alt	400.000	400.000
	Udskudt skatteaktiv	100.987	58.644
	Tilgodehavende selskabsskat	0	10.000
	Andre tilgodehavender	0	34.314
	Periodeafgrænsningsposter	3.502	3.603
	Tilgodehavender i alt	104.489	106.561
	Likvide beholdninger	40.784	0
	Omsætningsaktiver i alt	545.273	506.561
	Aktiver i alt	6.527.607	6.459.002

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-1.010.403	-919.959
4	Egenkapital i alt	-885.403	-794.959
	Gæld til realkreditinstitutter	3.498.000	4.397.769
	Kreditinstitutter i øvrigt	2.825.000	0
	Anden gæld	739.105	0
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.062.105	4.397.769
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	30.777
	Gæld til kreditinstitutter	0	2.585.067
	Deposita	84.000	54.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	89.663	54.600
	Anden gæld	173.242	127.748
	Periodeafgrænsningsposter	4.000	4.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	350.905	2.856.192
	Gældsforpligtelser i alt	7.413.010	7.253.961
	Passiver i alt	6.527.607	6.459.002

6 Eventualforpligtelser

7 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

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

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).

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

Andre driftsomkostninger

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

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

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

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet eller nettorealiseringspris, hvor denne er lavere.

Kostpris for fremstillede færdigvarer og varer under fremstilling opgøres som værdien af direkte medgåede materialer og løn. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Tilgodehavender

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

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

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.

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

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 ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

1. Regnskabsmæssig usikkerhed om going concern

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 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 man opstarter først nye projekter, såfremt de kan opføres indenfor de aftalte kreditrammer. Selskabets kreditinstitut har bekræftet forlængelse af den eksisterende kreditramme for det kommende regnskabsår. Det er derfor ledelsens vurdering, at selskabets kapitalberedskab er tilstrækkeligt til at dække det likviditetsbehov, der vil være i forbindelse med driften i 2016.

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

	2015	2014
	DKK	DKK

2. Skatter

Årets udskudte skat	-45.269	-31.621
Regulering af udskudt skat, ændring af skatteprocent	2.926	5.363
I alt	-42.343	-26.258

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.12.14	6.126.140	85.380
Tilgang i året	145.644	0
Kostpris pr. 31.12.15	6.271.784	85.380
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	230.216	28.863
Afskrivninger i året	98.675	17.076
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	328.891	45.939
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	5.942.893	39.441

4. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	125.000	-426.103
Forslag til resultatdisponering	0	-493.856
Saldo pr. 31.12.14	125.000	-919.959

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	125.000	-919.959
Forslag til resultatdisponering	0	-90.444
Saldo pr. 31.12.15	125.000	-1.010.403

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

5. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	3.498.000	3.498.000	4.428.546
Kreditinstitutter i øvrigt	2.825.000	2.825.000	0
Anden gæld	739.105	739.105	0
I alt	7.062.105	7.062.105	4.428.546

6. Eventualforpligtelser

Der påhviler selskabet de for branchen sædvanlige garantiforpligtelser.

7. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 3.498 og pengeinstitut t.DKK 2.825 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 5.947.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt t.DKK 1.500 til selskabets kreditinstitut, der giver pant i varer under fremstilling, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 400 samt grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi fremgår af forrige afsnit.

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