

VJ-Huse ApS
Tinksmedevej 13
6851 Janderup
CVR-nr. 32840248

**Årsrapport 02.04.2016 -
01.04.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22.09.2017

Dirigent

Navn: Viggo Jørgen Jørgensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016/17	6
Balance pr. 01.04.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

VJ-Huse ApS
Tinksmedevej 13
6851 Janderup

CVR-nr.: 32840248
Hjemsted: Varde
Regnskabsår: 02.04.2016 - 01.04.2017

Direktion

Viggo Jørgen Jørgensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postbox 200
6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 02.04.2016 - 01.04.2017 for VJ-Huse ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 01.04.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 02.04.2016 - 01.04.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Janderup, den 22.09.2017

Direktion

Viggo Jørgen Jørgensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i VJ-Huse ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for VJ-Huse ApS for regnskabsåret 02.04.2016 - 01.04.2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 01.04.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 02.04.2016 - 01.04.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 22.09.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jesper Smedegaard Larsen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet bestod i årets løb af gennemførelse af byggeprojekter til videresalg og udlejning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets overskud udgør 1.972.251 kr. mod et underskud på 267.386 kr. for sidste år.

Resultatet er efter direktionens opfattelse tilfredsstillende.

Der forventes et resultat på samme niveau for det kommende regnskabsår, idet der efter balancedagen er indgået aftale om salg af flere ejendomme.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		7.824.912	4.481.332
Personaleomkostninger	1	(4.553.074)	(4.157.091)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(302.749)</u>	<u>(282.532)</u>
Driftsresultat		2.969.089	41.709
Andre finansielle indtægter		72.991	43.601
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(514.469)</u>	<u>(428.696)</u>
Resultat før skat		2.527.611	(343.386)
Skat af årets resultat	4	<u>(555.360)</u>	<u>76.000</u>
Årets resultat		<u>1.972.251</u>	<u>(267.386)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.972.251</u>	<u>(267.386)</u>
		<u>1.972.251</u>	<u>(267.386)</u>

Balance pr. 01.04.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		6.012.000	6.137.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		224.000	145.800
Materielle anlægsaktiver	5	<u>6.236.000</u>	<u>6.282.800</u>
Anlægsaktiver		<u>6.236.000</u>	<u>6.282.800</u>
Råvarer og hjælpematerialer		4.476.110	126.750
Varer under fremstilling		15.227.465	16.158.567
Fremstillede varer og handelsvarer		2.754.093	0
Varebeholdninger		<u>22.457.668</u>	<u>16.285.317</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.478.610	9.882
Andre tilgodehavender		12.604	411.739
Periodeafgrænsningsposter		70.000	69.756
Tilgodehavender		<u>2.561.214</u>	<u>491.377</u>
Likvide beholdninger		<u>652.690</u>	<u>3.542.098</u>
Omsætningsaktiver		<u>25.671.572</u>	<u>20.318.792</u>
Aktiver		<u>31.907.572</u>	<u>26.601.592</u>

Balance pr. 01.04.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		1.250.000	1.250.000
Overført overskud eller underskud		6.819.096	4.846.845
Egenkapital		8.069.096	6.096.845
Udskudt skat	6	425.000	131.000
Hensatte forpligtelser		425.000	131.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	7	354.424	190.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.080.942	613.553
Gæld til tilknyttede virksomheder		20.909.100	18.995.816
Skyldige sambeskatningsbidrag		261.360	0
Anden gæld		807.650	573.578
Kortfristede gældsforpligtelser		23.413.476	20.373.747
Gældsforpligtelser		23.413.476	20.373.747
Passiver		31.907.572	26.601.592
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitaloppgørelse for 2016/17

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.250.000	4.846.845	6.096.845
Årets resultat	0	1.972.251	1.972.251
Egenkapital ultimo	1.250.000	6.819.096	8.069.096

Noter

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	4.003.884	3.635.333
Pensioner	365.728	340.374
Andre omkostninger til social sikring	70.963	58.513
Andre personaleomkostninger	112.499	122.871
	4.553.074	4.157.091
Antal ansatte pr. balancedagen	16	
	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	302.749	282.532
	302.749	282.532
	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	513.000	426.000
Renteomkostninger i øvrigt	1.469	2.696
	514.469	428.696
	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	261.360	0
Ændring af udskudt skat	294.000	(76.000)
	555.360	(76.000)

Noter

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	6.262.032	630.000
Tilgange	<u>0</u>	<u>255.949</u>
Kostpris ultimo	<u>6.262.032</u>	<u>885.949</u>
Af- og nedskrivninger primo	(125.032)	(484.200)
Årets afskrivninger	<u>(125.000)</u>	<u>(177.749)</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(250.032)</u>	<u>(661.949)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>6.012.000</u>	<u>224.000</u>
	 <u>2016/17</u>	 <u>2015/16</u>
	kr.	kr.
6. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	(91.000)	(52.000)
Varebeholdninger	501.000	264.000
Tilgodehavender	15.000	15.000
Fremførbare skattemæssige underskud	<u>0</u>	<u>(96.000)</u>
	<u>425.000</u>	<u>131.000</u>

7. Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter huslejedeposita og forudbetalt leje for lejere af selskabets ejendomme.

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med ApS af 1. april 1991 som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld på 7.705.000 kr. opført i moderselskabet er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 4.432.000 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter ved salg og udleje af afsluttede byggeprojekter.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

4 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealisationsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen for handelsvarer, råvarer og hjælpematerialer omfatter byggematerialer samt beholdning af grunde, hvor byggeri endnu ikke er påbegyndt.

Kostprisen for varer under fremstilling omfatter omkostninger til råvarer, hjælpematerialer og direkte løn med tillæg af andel af selskabets indirekte produktionsomkostninger. I kostprisen indgår afholdte omkostninger vedrørende igangværende byggeprojekter til videresalg.

Fremstillede varer og handelsvarer omfatter færdiggjorte ejendomme til videresalg og ejendomme, som er indkøbt med henblik på videresalg.

Finansieringsomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.