

Jante Development ApS

Ringvejen 63

7900 Nykøbing M

CVR-nr. 31743834

Årsrapport for 2012

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. maj 2013

Morten Stampe
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 for Jante Development ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing M., den 30. maj 2013

Direktion

Morten Ole Stampe
Direktør

Bestyrelse

Hans Riisager Holst
Formand

Morten Ole Stampe

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Jante Development ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Jante Development ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Thisted, den 30. maj 2013

REVISION LIMFJORD

Registreret Revisionsaktieselskab

Herluf Fisker
Registreret revisor

Poul Bjørndal
Registreret revisor

Jante Development ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Jante Development ApS Ringvejen 63 7900 Nykøbing M
CVR-nr.	31743834
Stiftelsesdato	21. august 2008
Regnskabsår	1. januar 2012 - 31. december 2012
Bestyrelse	Hans Riisager Holst, Formand Morten Ole Stampe
Direktion	Morten Ole Stampe, Direktør
Revisor	REVISION LIMFJORD Registreret Revisionsaktieselskab Bødkervej 12 7700 Thisted CVR-nr.: 28839200

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udvikling og eventuel drift af Søsportscenter og ferieboliger i Nykøbing Mors.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

Valuta- og renterisici

Der indgås ikke spekulative valutadispositioner.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat og økonomiske udvikling er - isoleret set - ikke tilfredsstillende, men set i det længere perspektiv som forventet, da selskabets projekter forventes at give resultater, der kan retablere egenkapitalen inden for de næste par år.

Betydningsfulde hændelserefter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning igangsat byggeri på havnen i Nykøbing i form af en større erhvervsbygning. Bygningen er fuldt udlejet og forventes solgt til en ekstern investor.

Virksomhedens forventede udvikling

Salget af bynære ferie- og hotellejligheder forventes igangsat i foråret 2013.

Projektet opføres ned til Klosterbugten i Nykøbing Mors og vil bestå af særdeles attraktive lejligheder, der falder naturligt ind i de maritime omgivelser.

Ledelsen forventer derfor i det kommende år en større aktivitet og et positivt resultat.

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Jante Development ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Indregningsmetoder og målegrundlag

Generelt om indregning og måling

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 i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter afsluttede og igangværende entreprisekontrakter.

Omsætning fra entreprisekontrakter, hvor der leveres aktiver eller anlæg med høj grad af individuel tilpasning til kunden, indregnes i resultatopgørelsen i takt med produktionens udførelse, hvorved nettoomsætning svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder.

Nettoomsætning fra projektudviklingssager for egen regning indregnes efter salgsmetoden. Omsætningen og avancen på solgte projekter indregnes, når aflevering og risikoovergang til køber har fundet sted, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Varebeholdninger

Ejendomme, igangværende projektudviklingssager og ubebyggede grund, som ikke anses at være til vedvarende eje eller brug, opføres under igangværende byggeri til videresalg og måles til kostpris eller nettorealisationssværdi, hvor denne er lavere.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2012	2011
Bruttofortjeneste/-tab		-16.088	-12.660
Resultat før skat		<u>-16.088</u>	<u>-12.660</u>
Skat af årets resultat		<u>4.022</u>	<u>-1.868</u>
Årets resultat		<u>-12.066</u>	<u>-14.528</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-12.066</u>	<u>-14.528</u>
		<u>-12.066</u>	<u>-14.528</u>

Jante Development ApS

Balance 31. december 2012

	Note	2012	2011
Aktiver			
Igangværende projekt		3.731.476	2.777.706
Varebeholdninger	1	3.731.476	2.777.706
Andre tilgodehavender		175.656	5.086
Udsudte skatteaktiver		178.790	177.737
Tilgodehavender		354.446	182.823
Omsætningsaktiver		4.085.922	2.960.529
Aktiver		4.085.922	2.960.529

Jante Development ApS

Balance 31. december 2012

	Note	2012	2011
Passiver			
Virksomhedskapital	2	140.000	140.000
Overført resultat	3	-566.053	-553.987
Egenkapital		-426.053	-413.987
Gæld til banker		3.842.312	3.139.366
Gæld til tilknyttede virksomheder		655.663	225.150
Anden gæld		14.000	10.000
Kortfristede gældsforpligtelser		4.511.975	3.374.516
Gældsforpligtelser		4.511.975	3.374.516
Passiver		4.085.922	2.960.529
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		
Selskabets kapitalberedskab og fortsatte drift	6		

Noter

2012

2011

1. Varebeholdninger

Varebeholdninger er opgjort således:

Igangværende arbejde for egen regning

3.731.476

2.777.706

Varebeholdninger i alt

3.731.476

2.777.706

I regnskabsposten igangværende projekt er der indregnet renter med kr. 392.775.

2. Virksomhedskapital

Saldo primo

140.000

140.000

Saldo ultimo

140.000

140.000

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

3. Overført resultat

Saldo primo

-553.987

-539.459

Årets tilgang

-12.066

-14.528

Saldo ultimo

-566.053

-553.987

4. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for mellemværende med Jyske Bank A/S er deponeret følgende:

Ejerpantebrev på nom. t.kr. 3.000 med sikkerhed i grunden, Holmen 7, Nykøbing M. Regnskabsmæssig værdi udgør t.kr. 3.731.

Der er afgivet selvskyldnerkaution for Jyske Banks mellemværende med E. Bodilsen Totalbyg A/S, Magnus Invest ApS, Magnus Invest Sejlhusene ApS, Klitmøller Badehotel ApS, Woodmate A/S og Morten Stampe Holding ApS.

6. Selskabets kapitalberedskab og fortsatte drift

Ledelsen har sikret sig tilsagn fra selskabets pengeinstitut om, at det forventede behov for kreditfaciliteter er til rådighed det kommende regnskabsår.