

Junge Byg Erhvervsejendomme ApS
Industrikrogen 1, Filskov, 7200 Grindsted

Årsrapport for
1. januar - 31. december 2018

CVR-nr. 33 95 76 29

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. april 2019.

Claus Kaj Junge
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Junge Byg Erhvervsejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grindsted, den 25. april 2019

Direktion

Claus Kaj Junge

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Junge Byg Erhvervsejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Junge Byg Erhvervsejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

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.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Grindsted, den 25. april 2019

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Brian Majlund
statsautoriseret revisor
mne21329

Michael Rechnagel
statsautoriseret revisor
mne34140

Selskabsoplysninger

Selskabet

Junge Byg Erhvervsejendomme ApS
Industrikrogen 1, Filskov
7200 Grindsted

CVR-nr.: 33 95 76 29
Stiftet: 28. september 2011
Hjemsted: Filskov i Billund Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
7. regnskabsår

Direktion

Claus Kaj Junge, Blåhøjvej 20, Filskov, 7200 Grindsted

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Hedemarken 23
7200 Grindsted

Modervirksomhed

Junge Byg ApS
Industrikrogen 1, Filskov, 7200 Grindsted

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom, samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.927 t.kr. mod 1.965 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 432 t.kr. mod 1.036 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Junge Byg Erhvervsjendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre eksterne omkostninger samt omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Nettoomsætning indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

| | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 50 år | 50 % |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Junge Byg Erhvervsejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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 nettorealiseringsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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 til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|---|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | 1.926.544 | 1.965.493 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -1.066.302 | -266.302 |
| Driftsresultat | 860.242 | 1.699.191 |
| Øvrige finansielle omkostninger | -305.799 | -371.323 |
| Resultat før skat | 554.443 | 1.327.868 |
| Skat af årets resultat | -121.971 | -292.126 |
| Årets resultat | 432.472 | 1.035.742 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 432.472 | 1.035.742 |
| Disponeret i alt | 432.472 | 1.035.742 |

Balance 31. december

| Aktiver | | |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Note | 2018 | 2017 |
| Anlægsaktiver | | |
| 1 Grunde og bygninger | 23.831.059 | 24.897.361 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 23.831.059 | 24.897.361 |
| Anlægsaktiver i alt | 23.831.059 | 24.897.361 |
| | | |
| Aktiver i alt | 23.831.059 | 24.897.361 |

Balance 31. december

| Passiver | 2018 | 2017 |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Note | <u> </u> | <u> </u> |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 80.000 | 80.000 |
| Overført resultat | 4.909.404 | 4.476.933 |
| Egenkapital i alt | <u>4.989.404</u> | <u>4.556.933</u> |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 330.500 | 432.885 |
| Hensatte forpligtelser i alt | <u>330.500</u> | <u>432.885</u> |
| Gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 11.707.733 | 12.265.067 |
| Deposita | 234.375 | 234.375 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>11.942.108</u> | <u>12.499.442</u> |
| 2 Gældsforpligtelser | 565.782 | 566.516 |
| Gæld til pengeinstitutter | 119.655 | 192.436 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 5.239.686 | 6.223.086 |
| Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 442.882 | 218.526 |
| Anden gæld | 201.042 | 207.537 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>6.569.047</u> | <u>7.408.101</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>18.511.155</u> | <u>19.907.543</u> |
| Passiver i alt | <u>23.831.059</u> | <u>24.897.361</u> |
| 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 4 Eventualposter | | |
| 5 Nærtstående parter | | |

Noter

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 1. Grunde og bygninger | | |
| Kostpris primo | 26.649.869 | 26.649.869 |
| Kostpris ultimo | <u>26.649.869</u> | <u>26.649.869</u> |
| Af- og nedskrivninger primo | -1.752.508 | -1.486.206 |
| Årets afskrivninger | -266.302 | -266.302 |
| Årets nedskrivninger | -800.000 | 0 |
| Af- og nedskrivninger ultimo | <u>-2.818.810</u> | <u>-1.752.508</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>23.831.059</u> | <u>24.897.361</u> |

2. Gældsforpligtelser

| | <u>Afdrag første år</u> | <u>Restgæld efter 5 år</u> | <u>Gæld i alt 31/12 2018</u> | <u>Gæld i alt 31/12 2017</u> |
|-----------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 565.782 | 9.607.200 | 12.273.515 | 12.831.582 |
| Deposita | 0 | 0 | 234.375 | 234.375 |
| | <u>565.782</u> | <u>9.607.200</u> | <u>12.507.890</u> | <u>13.065.957</u> |

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.449 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 23.831 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til ejerforeninger, er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 22.453 t.kr.

4. Eventualposter Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor tilknyttet virksomheds' engagement med pengeinstitut. Engagementet udgør pr. 31. december 2018 i alt 78.076 t.kr., heraf arbejds- og betalingsgarantier i forbindelse med sædvanlige entreprisarbejder m.v. på i alt 52.074 t.kr.

Noter

4. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med C.A. Holding ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen fremgår af årsrapporten for moderselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

5. Nærtstående parter

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for C.A. Holding ApS, Industrikrogen 1, Filskov, 7200 Grindsted.