

Junior Boligbyg ApS

**Byens Mose 13
4400 Kalundborg**

CVR-nr. 52 56 39 17

Årsrapport for 2017/18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 26. september 2018

Kim K Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. maj - 30. april	8
Balance 30. april	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 for Junior Boligbyg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 26. september 2018

Direktion

Kim K. Nielsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Junior Boligbyg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Junior Boligbyg ApS for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske 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 virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kalundborg, den 26. september 2018

Revisionsfirmaet Obsen & Nielsen A/S
Registreret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 26 39 96 10

Carsten Nielsen
registreret revisor
MNE-nr. mne16665

Selskabsoplysninger

Selskabet

Junior Boligbyg ApS
Byens Mose 13
4400 Kalundborg

Telefon: 59293061

E-mail: kimni@home.dk

CVR-nr.: 52 56 39 17

Regnskabsperiode: 1. maj 2017 - 30. april 2018

Stiftet: 30. juni 1975

Hjemsted: Kalundborg

Direktion

Kim K. Nielsen, direktør

Revisor

Revisionsfirmaet Obsen & Nielsen A/S
Registreret revisionsaktieselskab
Vestre Havneplads 13, 2.
4400 Kalundborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb/salg og udlejning af ejendomme, samt investering i datterselskab og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på kr. 4.233, og selskabets balance pr. 30. april 2018 udviser en egenkapital på kr. 1.527.635.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Junior Boligbyg ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017/18 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i takt med lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger driftsomkostninger på ejendommen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	15 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Junior Boligbyg ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Egenkapital

Selskabsskat og udskudt skat

Junior Boligbyg ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
Bruttofortjeneste		85.568	67.072
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>-61.161</u>	<u>-58.304</u>
Resultat før finansielle poster		24.407	8.768
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-1.772	-1.992
Finansielle indtægter		47.446	18.609
Finansielle omkostninger		<u>-65.848</u>	<u>-270.178</u>
Resultat før skat		4.233	-244.793
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>4.233</u>	<u>-244.793</u>
Foreslået udbytte		100.000	100.000
Overført resultat		<u>-95.767</u>	<u>-344.793</u>
		<u>4.233</u>	<u>-244.793</u>

Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>2.817.237</u>	<u>2.875.898</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>2.817.237</u>	<u>2.875.898</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		<u>107.866</u>	<u>109.638</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>107.866</u>	<u>109.638</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.925.103</u>	<u>2.985.536</u>
Selskabsskat		<u>6.066</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>6.066</u>	<u>0</u>
Værdipapirer		<u>838.225</u>	<u>846.224</u>
Værdipapirer		<u>838.225</u>	<u>846.224</u>
Likvide beholdninger		<u>7.960</u>	<u>15.719</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>852.251</u>	<u>861.943</u>
Aktiver i alt		<u><u>3.777.354</u></u>	<u><u>3.847.479</u></u>

Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		1.227.635	1.323.402
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
Egenkapital		<u>1.527.635</u>	<u>1.623.402</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.884.894</u>	<u>1.934.816</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>1.884.894</u>	<u>1.934.816</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4	49.923	46.767
Gæld til tilknyttede virksomheder		111.366	113.191
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		162.526	84.665
Selskabsskat		0	1.863
Anden gæld		6.032	11.922
Periodeafgrænsningsposter		<u>34.978</u>	<u>30.853</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>364.825</u>	<u>289.261</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.249.719</u>	<u>2.224.077</u>
Passiver i alt		<u>3.777.354</u>	<u>3.847.479</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. maj 2017	200.000	1.323.402	100.000	1.623.402
Betalt ordinært udbytte	0	0	-100.000	-100.000
Årets resultat	0	-95.767	100.000	4.233
Egenkapital 30. april 2018	200.000	1.227.635	100.000	1.527.635

Noter

	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	58.161	58.304
Gevinst og tab ved afhændelse	<u>3.000</u>	<u>0</u>
	<u>61.161</u>	<u>58.304</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. maj 2017		3.206.799
Tilgang i årets løb		2.500
Afgang i årets løb		<u>-3.500</u>
Kostpris 30. april 2018		<u>3.205.799</u>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2017		330.901
Årets afskrivninger		58.161
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver		<u>-500</u>
Af- og nedskrivninger 30. april 2018		<u>388.562</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2018		<u>2.817.237</u>

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.735.646	1.787.315
Mellem 1 og 5 år	<u>149.248</u>	<u>147.501</u>
Langfristet del	1.884.894	1.934.816
Inden for et år	<u>49.923</u>	<u>46.767</u>
	<u><u>1.934.817</u></u>	<u><u>1.981.583</u></u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.934, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/4 2018 udgør 2.817 t.kr.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Carsten Nielsen

Som Registreret revisor

RID: 1059477860054

Tidspunkt for underskrift: 27-09-2018 kl.: 15:59:45

Underskrevet med NemID

NEM ID

Kim Konrad Nielsen

Som Direktør

PID: 9208-2002-2-198353096923

Tidspunkt for underskrift: 01-10-2018 kl.: 13:48:55

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 5b396b18qTJh14281025

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.