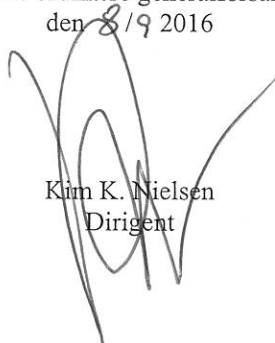


Junior Boligbyg ApS
Byens Mose 13
4400 Kalundborg

CVR-nr: 52 56 39 17

ÅRSRAPPORT
1. maj 2015 til 30. april 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 8/9 2016



Kim K. Nielsen
Dirigent

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
---------------------	---

Årsregnskab 1. maj 2015 - 30. april 2016

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. maj 2015 - 30. april 2016 for Junior Boligbyg ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. maj 2015 - 30. april 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 7. september 2016

Direktion:

Kim K. Nielsen

Til kapitalejerne af Junior Boligbyg ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Junior Boligbyg ApS for perioden 1. maj 2015 - 30. april 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review 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 regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review 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. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kalundborg, den 7. september 2016

Revisionsfirmaet Obsen & Nielsen A/S

Registreret revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 26399610



Preben Jensen
Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Junior Boligbyg ApS
Byens Mose 13
4400 Kalundborg

Telefon: 59 29 30 61

CVR-nr.: 52 56 39 17

Hjemsted: Kalundborg

Regnskabsår: 1. maj - 30. april

Direktion

Kim K. Nielsen

Revisor

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

GENERELT

Årsregnskabet for Junior Boligbyg ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

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

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, driftsudgifter ejendomme og andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen er indtægter ved udlejning af ejendomme.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter ejendommenes driftsudgifter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til autodrift og administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger

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

Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte datter- og associerede virksomheders resultater efter skat.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 danske koncernforbundne virksomheder.

Selskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede danske skat af de danske dattervirksomheders skattepligtige indkomst betales af selskabet.

Skat

Selskabet indgår i en koncern og er som følge heraf sambeskattet med denne. Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på balancetidspunktet.

Selskabet indgår i en koncern og er som følge heraf sambeskattet med denne. Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og bliver afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatte i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	0 %
Installationer	25 år	0 %

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/andre driftsomkostninger.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

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. P. t. 22%. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. MAJ 2015 - 30. APRIL 2016

	2015/16	2014/15
BRUTTOFORTJENESTE	58.145	406.988
2 Personaleomkostninger	-4.894	-5.273
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-54.519	-54.519
DRIFTSRESULTAT	-1.268	347.196
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	-24.877	-206.972
Andre finansielle indtægter	19.901	186.783
Andre finansielle omkostninger	-65.404	-181.873
RESULTAT FØR SKAT	-71.648	145.134
Skat af årets resultat	0	-6.100
Andre skatter	0	-1.561
ÅRETS RESULTAT	-71.648	137.473
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	100.000	100.000
Overført resultat	-171.648	37.473
DISPONERET I ALT	-71.648	137.473

AKTIVER

	2016	2015
Grunde og bygninger	2.911.203	2.965.723
Materielle anlægsaktiver	2.911.203	2.965.723
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	111.630	136.507
Finansielle anlægsaktiver	111.630	136.507
ANLÆGSAKTIVER	3.022.833	3.102.230
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	105.119
Andre tilgodehavender	0	2.587
4 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	61.891
Periodeafgrænsningsposter	309	915
Tilgodehavender	309	170.512
Andre værdipapirer og kapitalandele	573.663	0
Værdipapirer og kapitalandele	573.663	0
Likvide beholdninger	125.717	519.765
OMSÆTNINGSAKTIVER	699.689	690.277
AKTIVER	3.722.522	3.792.507

BALANCE PR. 30. APRIL 2016

PASSIVER

	2016	2015
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført resultat	1.668.195	1.839.843
Forslag til udbytte for regnskabsåret	100.000	100.000
5 EGENKAPITAL	1.968.195	2.139.843
Hensættelse til udskudt skat	0	0
HENSATTE FORPLIGTELSER	0	0
Kreditinstitutter	1.590.000	1.590.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	112.461	0
Selskabsskat	5.884	6.100
Anden gæld	31.500	51.598
Periodeafgrænsningsposter	5.083	4.966
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	9.399	0
Kortfristede gældsforpligtelser	1.754.327	1.652.664
GÆLDSFORPLIGTELSER	1.754.327	1.652.664
PASSIVER	3.722.522	3.792.507

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	2015/16	2014/15	
1 Selskabets væsentligste aktivitet Investering i datterselskab, værdipapirer og ejendomme.			
2 Personaleomkostninger			
Lønninger	4.894	5.273	
Personaleomkostninger i alt	4.894	5.273	
	2016	2015	
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder			
Kostpris, primo	80.000	80.000	
Kostpris 30. april 2016	80.000	80.000	
Op- og nedskrivninger primo	56.507	263.479	
Årets resultatandele	-24.877	-206.972	
Op- og nedskrivninger 30. april 2016	31.630	56.507	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016	111.630	136.507	
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:			
Navn, Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Spar Es Finans af 24/6 2004 ApS, Kalundborg	100%	111.630	-24.877
4 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse			
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	61.891	
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse i alt	0	61.891	

Lånet, der er ydet til selskabets kapitalejer og direktør, er forrentet med 10,05%. Lånet er indfriet i regnskabsåret.

NOTER

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
5 Egenkapital				
Virksomhedskapital	200.000	0	0	200.000
Overført resultat	1.839.843	0	-171.648	1.668.195
Forslag til udbytte for regnskabsåret	100.000	-100.000	100.000	100.000
	<u>2.139.843</u>	<u>-100.000</u>	<u>-71.648</u>	<u>1.968.195</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Nordea er der udstedt ejerpantebrev kr. 1.590.000 i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 2.911.203.