

Junior Boligbyg ApS

Byens Mose 13
4400 Kalundborg

CVR-nr. 52 56 39 17

Årsrapport for 2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 21. september 2023

Kim K. Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023.

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 21. september 2023

Direktion

Kim K. Nielsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Junior Boligbyg ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Junior Boligbyg ApS for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kalundborg, den 21. september 2023

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

CVR-nr.: 52 56 39 17

Regnskabsperiode: 1. maj 2022 - 30. april 2023

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 ejendomm, samt investering i datterselskab og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på kr. 83.896, og selskabets balance pr. 30. april 2023 udviser en egenkapital på kr. 497.056.

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 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger driftsomkostninger på ejendommen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

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 %

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

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

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser 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 af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
Bruttofortjeneste		50.643	-8.742
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		50.643	-8.742
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>-70.035</u>	<u>-70.037</u>
Resultat før finansielle poster		-19.392	-78.779
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-5.370	128.248
Finansielle omkostninger		<u>-59.134</u>	<u>-60.975</u>
Årets resultat		<u><u>-83.896</u></u>	<u><u>-11.506</u></u>
Overført resultat		<u>-83.896</u>	<u>-11.506</u>
		<u><u>-83.896</u></u>	<u><u>-11.506</u></u>

Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	<u>2.650.897</u>	<u>2.720.931</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>2.650.897</u>	<u>2.720.931</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	<u>219.832</u>	<u>225.203</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>219.832</u>	<u>225.203</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.870.729</u>	<u>2.946.134</u>
Værdipapirer		<u>128.156</u>	<u>135.286</u>
Værdipapirer		<u>128.156</u>	<u>135.286</u>
Likvide beholdninger		<u>39.177</u>	<u>80.587</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>167.333</u>	<u>215.873</u>
Aktiver i alt		<u>3.038.062</u>	<u>3.162.007</u>

Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		297.056	380.953
Egenkapital		<u>497.056</u>	<u>580.953</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.628.364	1.682.673
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>1.628.364</u>	<u>1.682.673</u>
Gæld til realkreditinstitutter	5	54.309	52.973
Gæld til tilknyttede virksomheder		234.793	227.293
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		585.596	567.596
Anden gæld		33.522	16.020
Periodeafgrænsningsposter		4.422	34.499
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>912.642</u>	<u>898.381</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.541.006</u>	<u>2.581.054</u>
Passiver i alt		<u>3.038.062</u>	<u>3.162.007</u>

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. maj 2022	200.000	380.952	580.952
Årets resultat	0	-83.896	-83.896
Egenkapital 30. april 2023	<u>200.000</u>	<u>297.056</u>	<u>497.056</u>

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>70.035</u>	<u>70.037</u>
	<u>70.035</u>	<u>70.037</u>
3 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris 1. maj 2022		<u>3.382.082</u>
Kostpris 30. april 2023		<u>3.382.082</u>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2022		661.150
Årets afskrivninger		<u>70.035</u>
Af- og nedskrivninger 30. april 2023		<u>731.185</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023		<u>2.650.897</u>
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. maj 2022	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
Kostpris 30. april 2023	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder (fortsat)		
Værdireguleringer 1. maj 2022	145.202	16.955
Årets resultat	<u>-5.370</u>	<u>128.248</u>
Værdireguleringer 30. april 2023	<u>139.832</u>	<u>145.203</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023	<u>219.832</u>	<u>225.203</u>
5 Langfristede gældsforpligtelser		
	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.397.068	1.457.071
Mellem 1 og 5 år	<u>231.296</u>	<u>225.602</u>
Langfristet del	1.628.364	1.682.673
Inden for et år	<u>54.309</u>	<u>52.973</u>
	<u>1.682.673</u>	<u>1.735.646</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.682, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/4 2023 udgør 2.651 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

Navnet returneret af dansk MitID var:
Carsten Nielsen
Revisor
På vegne af Revisionsfirmaet Obsen & Nielsen A/S
ID: ee2de723-3ef3-4aac-ab7b-28c1537f6ca2
Tidspunkt for underskrift: 21-09-2023 kl.: 14:27:12
Underskrevet med MitID



Kim K. Nielsem

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kim Konrad Nielsen
Direktør
ID: 2a1d6994-ff89-4686-9a59-d2da9fbe9e24
Tidspunkt for underskrift: 23-09-2023 kl.: 18:27:35
Underskrevet med MitID



Kim K. Nielsem

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kim Konrad Nielsen
Dirigent
ID: 2a1d6994-ff89-4686-9a59-d2da9fbe9e24
Tidspunkt for underskrift: 23-09-2023 kl.: 18:27:35
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 5fa1b0uTnRH25086644

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.