

# Junior Boligbyg ApS

Byens Mose 13  
4400 Kalundborg

CVR-nr. 52 56 39 17

## Årsrapport for 2020/21

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 28. september 2021

---

Kim K. Nielsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
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 2020 - 30. april 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021.

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 28. september 2021

### **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 2020 - 30. april 2021 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 28. september 2021

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 2020 - 30. april 2021

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 2020/21 udviser et underskud på kr. 35.141, og selskabets balance pr. 30. april 2021 udviser en egenkapital på kr. 692.459.

### **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 2020/21 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 2020/21 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 finansiel 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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Øvrige bygninger	50 år	15 %

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



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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

### **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>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>83.205</b>	<b>86.757</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>83.205</b>	<b>86.757</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>-70.024</u>	<u>-66.291</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>13.181</b>	<b>20.466</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-4.375	-4.375
Finansielle indtægter		-14.629	0
Finansielle omkostninger		<u>-29.318</u>	<u>-217.371</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-35.141</b>	<b>-201.280</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-35.141</u></b>	<b><u>-201.280</u></b>
Foreslået udbytte		100.000	100.000
Overført resultat		<u>-135.141</u>	<u>-301.280</u>
		<b><u>-35.141</u></b>	<b><u>-201.280</u></b>

## Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>2.790.968</u>	<u>2.856.493</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>2.790.968</b></u>	<u><b>2.856.493</b></u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	<u>96.955</u>	<u>101.330</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u><b>96.955</b></u>	<u><b>101.330</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>2.887.923</b></u>	<u><b>2.957.823</b></u>
Værdipapirer		<u>143.689</u>	<u>215.907</u>
<b>Værdipapirer</b>		<u><b>143.689</b></u>	<u><b>215.907</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>70.123</b></u>	<u><b>11.356</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>213.812</b></u>	<u><b>227.263</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>3.101.735</b></u>	<u><b>3.185.086</b></u>

## Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		392.459	527.600
Foreslået udbytte for regnskabsåret		100.000	100.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>692.459</u></b>	<b><u>827.600</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.709.973</u>	<u>1.787.316</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>1.709.973</u></b>	<b><u>1.787.316</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	51.669	50.397
Gæld til tilknyttede virksomheder		100.454	109.204
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		521.349	360.379
Anden gæld		21.292	14.314
Periodeafgrænsningsposter		4.539	35.876
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>699.303</u></b>	<b><u>570.170</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.409.276</u></b>	<b><u>2.357.486</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>3.101.735</u></b>	<b><u>3.185.086</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. maj 2020	200.000	527.600	100.000	827.600
Betalt ordinært udbytte	0	0	-100.000	-100.000
Årets resultat	0	-135.141	100.000	-35.141
<b>Egenkapital 30. april 2021</b>	<b>200.000</b>	<b>392.459</b>	<b>100.000</b>	<b>692.459</b>

## Noter

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>70.024</u>	<u>66.291</u>
	<b><u>70.024</u></b>	<b><u>66.291</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og bygninger
		<u>3.380.082</u>
Kostpris 1. maj 2020		3.380.082
Tilgang i årets løb		<u>4.500</u>
Kostpris 30. april 2021		<u>3.384.582</u>
		<u>523.590</u>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2020		523.590
Årets afskrivninger		<u>70.024</u>
Af- og nedskrivninger 30. april 2021		<u>593.614</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2021</b>		<b><u>2.790.968</u></b>

## Noter

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	kr.	kr.
<b>4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. maj 2020	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
Kostpris 30. april 2021	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
Værdireguleringer 1. maj 2020	21.330	25.705
Årets resultat	<u>-4.375</u>	<u>-4.375</u>
Værdireguleringer 30. april 2021	<u>16.955</u>	<u>21.330</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2021</b>	<b><u><u>96.955</u></u></b>	<b><u><u>101.330</u></u></b>
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.515.597	1.572.683
Mellem 1 og 5 år	<u>194.376</u>	<u>214.633</u>
Langfristet del	1.709.973	1.787.316
Inden for et år	<u>51.669</u>	<u>50.397</u>
	<b><u><u>1.761.642</u></u></b>	<b><u><u>1.837.713</u></u></b>

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.762, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/4 2021 udgør 2.856 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  
På vegne af Revisionsfirmaet Obsen & Nielsen A/S  
RID: 1059477860054  
Tidspunkt for underskrift: 28-09-2021 kl.: 08:39:22  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Kim Konrad Nielsen

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-198353096923  
Tidspunkt for underskrift: 30-09-2021 kl.: 23:43:28  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Kim Konrad Nielsen

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-198353096923  
Tidspunkt for underskrift: 30-09-2021 kl.: 23:43:28  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: be4019cdp-Hx243380708

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](http://www.esignatur.dk).