

# Junior Boligbyg ApS

Byens Mose 13  
4400 Kalundborg

CVR-nr. 52 56 39 17

## Årsrapport for 2019/20

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den

---

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 2019 - 30. april 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020.

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

### **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 2019 - 30. april 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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

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 2019 - 30. april 2020

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 2019/20 udviser et underskud på kr. 201.279, og selskabets balance pr. 30. april 2020 udviser en egenkapital på kr. 827.601.

### **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 2019/20 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 2019/20 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 hjælpe-materialer 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 tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.



## **Anvendt regnskabspraksis**

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.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

### **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 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 gældsmetode 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.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

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

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>86.757</b>	<b>84.020</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>-66.291</u>	<u>-68.736</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>20.466</b>	<b>15.284</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-4.375	-2.161
Finansielle indtægter		0	115
Finansielle omkostninger		<u>-217.370</u>	<u>-311.993</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-201.279</b>	<b>-298.755</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-201.279</u></b>	<b><u>-298.755</u></b>
Foreslået udbytte		100.000	100.000
Overført resultat		<u>-301.279</u>	<u>-398.755</u>
		<b><u>-201.279</u></b>	<b><u>-298.755</u></b>

## Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>2.856.493</u>	<u>2.914.283</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>2.856.493</b></u>	<u><b>2.914.283</b></u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	<u>101.330</u>	<u>105.705</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u><b>101.330</b></u>	<u><b>105.705</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>2.957.823</b></u>	<u><b>3.019.988</b></u>
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>6.066</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>6.066</b></u>
Værdipapirer		<u>215.907</u>	<u>375.653</u>
<b>Værdipapirer</b>		<u><b>215.907</b></u>	<u><b>375.653</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>11.357</b></u>	<u><b>3.599</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>227.264</b></u>	<u><b>385.318</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>3.185.087</b></u>	<u><b>3.405.306</b></u>

## Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		527.601	828.880
Foreslået udbytte for regnskabsåret		100.000	100.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>827.601</u></b>	<b><u>1.128.880</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.787.316</u>	<u>1.837.713</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>1.787.316</u></b>	<b><u>1.837.713</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	50.397	49.157
Gæld til tilknyttede virksomheder		109.204	109.204
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		360.379	239.445
Anden gæld		14.314	6.052
Periodeafgrænsningsposter		<u>35.876</u>	<u>34.855</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>570.170</u></b>	<b><u>438.713</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.357.486</u></b>	<b><u>2.276.426</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>3.185.087</u></b>	<b><u>3.405.306</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. maj 2019	200.000	828.880	100.000	1.128.880
Betalt ordinært udbytte	0	0	-100.000	-100.000
Årets resultat	0	-301.279	100.000	-201.279
<b>Egenkapital 30. april 2020</b>	<b>200.000</b>	<b>527.601</b>	<b>100.000</b>	<b>827.601</b>

## Noter

	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> 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>66.291</u>	<u>68.736</u>
	<b><u>66.291</u></b>	<b><u>68.736</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og bygninger
Kostpris 1. maj 2019		3.371.582
Tilgang i årets løb		<u>8.500</u>
Kostpris 30. april 2020		<u>3.380.082</u>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2019		457.298
Årets afskrivninger		<u>66.291</u>
Af- og nedskrivninger 30. april 2020		<u>523.589</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2020</b>		<b><u>2.856.493</u></b>

## Noter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	kr.	kr.
<b>4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. maj 2019	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
Kostpris 30. april 2020	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
Værdireguleringer 1. maj 2019	25.705	27.866
Årets resultat	<u>-4.375</u>	<u>-2.161</u>
Værdireguleringer 30. april 2020	<u>21.330</u>	<u>25.705</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2020</b>	<b><u><u>101.330</u></u></b>	<b><u><u>105.705</u></u></b>

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	kr.	kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.572.683	3.365.346
Mellem 1 og 5 år	<u>214.633</u>	<u>-1.527.633</u>
Langfristet del	1.787.316	1.837.713
Inden for et år	<u>50.397</u>	<u>49.157</u>
	<b><u><u>1.837.713</u></u></b>	<b><u><u>1.886.870</u></u></b>

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.838, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/4 2020 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: 15-10-2020 kl.: 15:54:34  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Kim Konrad Nielsen

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-198353096923  
Tidspunkt for underskrift: 18-10-2020 kl.: 16:22:37  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Kim Konrad Nielsen

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-198353096923  
Tidspunkt for underskrift: 18-10-2020 kl.: 16:22:37  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: d65df50bgqx240771912

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).