

# Junior Boligbyg ApS

Byens Mose 13, 4400 Kalundborg  
CVR-nr. 52 56 39 17

## Årsrapport for regnskabsåret 01.05.24 - 30.04.25

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 29.10.25

Kim Konrad Nielsen  
Dirigent

**GODKENDT**  
REVISIONSPARTNERSELSKAB



Vi er et uafhængigt medlem af  
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

**Kalundborg**  
Bredgade 39  
4400 Kalundborg

[www.beierholm.dk](http://www.beierholm.dk)  
CVR-nr. 32 89 54 68

---

|   |         |
|---|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                                    | 3       |
| Ledelsespåtegning   | 4       |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger | 5       |
| Resultatopgørelse   | 6       |
| Balance   | 7 - 8   |
| Egenkapitalopgørelse  | 9       |
| Noter   | 10 - 17 |

---

---

**Selskabet**

---

Junior Boligbyg ApS  
Byens Mose 13  
4400 Kalundborg  
Telefon: 59 29 30 61  
Hjemsted: Kalundborg  
CVR-nr.: 52 56 39 17  
Regnskabsår: 01.05 - 30.04

---

**Direktion**

---

Kim Konrad Nielsen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.24 - 30.04.25 for Junior Boligbyg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.24 - 30.04.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 29. oktober 2025

**Direktionen**

Kim Konrad Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i Junior Boligbyg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Junior Boligbyg ApS for regnskabsåret 01.05.24 - 30.04.25 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kalundborg, den 29. oktober 2025

### **Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Simon Bach Nielsen

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne42779

| Note  | 2024/25<br>DKK  | 2023/24<br>DKK |
|---|-----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                | <b>102.732</b>  | <b>152.977</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver       | -219.413        | -70.029        |
| <b>Resultat af primær drift</b>                         | <b>-116.681</b> | <b>82.948</b>  |
| 2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 2.719           | -4.698         |
| Andre finansielle indtægter                             | 2.183           | 30.423         |
| 3 Andre finansielle omkostninger                        | -167.438        | -50.832        |
| <b>Årets resultat</b>                                   | <b>-279.217</b> | <b>57.841</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                  |                 |                |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode  | 2.719           | -4.698         |
| Overført resultat                                       | -281.936        | 62.539         |
| <b>I alt</b>  | <b>-279.217</b> | <b>57.841</b>  |

**AKTIVER**

|  | 30.04.25         | 30.04.24         |
|--|------------------|------------------|
| Note                                       | DKK              | DKK              |
| Grunde og bygninger                        | 2.361.454        | 2.580.868        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>      | <b>2.361.454</b> | <b>2.580.868</b> |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder   | 217.854          | 215.134          |
| <b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>     | <b>217.854</b>   | <b>215.134</b>   |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                 | <b>2.579.308</b> | <b>2.796.002</b> |
| Tilgodehavende selskabsskat                | 444              | 0                |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>               | <b>444</b>       | <b>0</b>         |
| Andre værdipapirer og kapitalandele        | 78.361           | 160.242          |
| <b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b> | <b>78.361</b>    | <b>160.242</b>   |
| <b>Likvide beholdninger</b>                | <b>38.938</b>    | <b>41.282</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>             | <b>117.743</b>   | <b>201.524</b>   |
| <b>Aktiver i alt</b>                       | <b>2.697.051</b> | <b>2.997.526</b> |

**PASSIVER**

| Note   | 30.04.25<br>DKK  | 30.04.24<br>DKK  |
|--|------------------|------------------|
| Selskabskapital  | 200.000          | 200.000          |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 137.853          | 135.134          |
| Overført resultat                                      | -62.173          | 219.763          |
| <b>Egenkapital i alt</b>                               | <b>275.680</b>   | <b>554.897</b>   |
| 4 Gæld til realkreditinstitutter                       | 1.515.598        | 1.572.683        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>           | <b>1.515.598</b> | <b>1.572.683</b> |
| 4 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser   | 57.085           | 55.680           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                      | 224.731          | 218.518          |
| Anden gæld   | 623.957          | 591.620          |
| Periodeafgrænsningsposter                              | 0                | 4.128            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>           | <b>905.773</b>   | <b>869.946</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                        | <b>2.421.371</b> | <b>2.442.629</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                                  | <b>2.697.051</b> | <b>2.997.526</b> |
| 5 Oplysninger om dagsværdi                             |                  |                  |
| 6 Eventualforpligtelser                                |                  |                  |
| 7 Sikkerhedsstillelser                                 |                  |                  |
| 8 Antal medarbejdere                                   |                  |                  |

| Beløb i DKK                                  | Selskabskapital | Reserve for<br>nettoopskrivning<br>efter indre<br>værdis metode | Overført resultat | Egenkapital<br>i alt |
|--|-----------------|---|-------------------|----------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.05.24 - 30.04.25 |                 |   |                   |                      |
| Saldo pr. 01.05.24                           | 200.000         | 135.134   | 219.763           | 554.897              |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | 2.719   | -281.936          | -279.217             |
| Saldo pr. 30.04.25                           | 200.000         | 137.853   | -62.173           | 275.680              |

**1. Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i anden udlejning af bolig

|  | 2024/25 | 2023/24 |
|--|---------|---------|
|  | DKK     | DKK     |

**2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

|   |       |        |
|---|-------|--------|
| Resultatandele fra tilknyttede virksomheder | 2.719 | -4.698 |
|---|-------|--------|

**3. Andre finansielle omkostninger**

|  |         |        |
|--|---------|--------|
| Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder | 11.088  | 0      |
| Renteomkostninger i øvrigt                     | 74.469  | 50.832 |
| Øvrige finansielle omkostninger                | 81.881  | 0      |
| Øvrige finansielle omkostninger                | 156.350 | 50.832 |
| I alt  | 167.438 | 50.832 |

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

| Beløb i DKK                    | Afdrag<br>første år | Restgæld<br>efter 5 år | Gæld i alt<br>30.04.25 | Gæld i alt<br>30.04.24 |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 57.085              | 1.272.481              | 1.572.683              | 1.628.363              |
| I alt                          | 57.085              | 1.272.481              | 1.572.683              | 1.628.363              |

**5. Oplysninger om dagsværdi**

| Beløb i DKK  | Børsnoterede<br>værdipapirer<br>og<br>kapitalandele |
|--|---|
| Dagsværdi pr. 30.04.25   | 78.361  |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | -81.881   |

**6. Eventualforpligtelser***Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

**7. Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.573 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 2.361.

|  | 2024/25 | 2023/24 |
|--|---------|---------|
| <b>8. Antal medarbejdere</b>             |         |         |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede i året | 0       | 0       |

## 9. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter årets vareforbrug målt til kostpris med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder nedskrivninger i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

|           | Rest-<br>Brugstid, værdi,<br>år procent |
|-----------|---|
| Bygninger | 7-50 0-14                               |

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

For kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

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

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode.

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelæssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

Nettoposkrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoposkrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.