

NEWSEC

K/S JUVENTUSVEJ

ÅRSRAPPORT

FRA 1.1.2017 TIL 31.12.2017

11. regnskabsår

(cvr nr. 29 78 55 03)

Godkendt på generalforsamlingen
25. maj 2018

Dirigent



SØREN HOFMAN LAURSEN

Newsec Data A/S

Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby
Telefon 45 26 01 02
CVR.nr. 25326296
www.newsec.dk

Kontor i Aarhus og Næstved

Indhold

	SIDE
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4
Selskabsoplysninger.....	6
Ledelsesberetning.....	7
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Egenkapitalforklaring.....	13
Noter.....	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsregnskab for 2017 for K/S Juventusvej .

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom årsregnskabet efter vores opfattelse indeholder de oplysninger der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold. Det er derfor vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 25. maj 2018

Bestyrelse:



Sam Baroudy



Søren Hofman Laursen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Juventusvej .

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Juventusvej for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 25. maj 2018

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Reedtz

statsaut. revisor

MNE-nr.: mne24830

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Juventusvej c/o Newsec Datea A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby CVR-nummer: 29 78 55 03 Hjemsted: Lyngby-Taarbæk Regnskabsår: 1. januar - 31. december	
Revision	ERNST & YOUNG Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg	
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 25. maj 2018 hos: Hofman Ejendomme ApS Rådhusparken 3, 2.tv 3450 Allerød	
Bestyrelse	Sam Baroudy Langebjergvej 88 2850 Nærum	Søren Hofman Laursen Rådhusparken 3, 2.tv 3450 Allerød
Bankforbindelse	Alm. Brand Bank	
Hovedaktivitet	Udlejning af fast ejendom	

Ledelsesberetning

Selskabets aktivitet og resultat

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udvikling i selskabets aktiviteter

Ledelsen fik i efteråret 2016 en henvendelse fra en mulig køber af ejendommen hvorfor ejendommen i regnskabet 2016 blev opgjort som varebeholdning i tilfælde af et muligt salg. Ejendommen blev ikke solgt, og ledelsen har efterfølgende besluttet ikke at sælge. Ejendommen er derfor i regnskabet for 2017 optaget som materielt anlægsaktiv.

Selskabets resultatopgørelse udviser et overskud på t.kr. 3.134 og selskabets balance, pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på t.kr. 4.106.

Ejendommens værdi

Ledelsen har besluttet, at ejendommens værdi fastsættes til anskaffelsessummen, som på erhvervelses-tidspunktet september 2016 androg 134,3 mio. kr. Ledelsen har fastsat en afskrivningsperiode på 50 år svarende til en afskrivningsprocent på 2 % af købssummen.

Begivenheder efter balancedagen

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets økonomiske stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder, samt kommanditselskabets vedtægter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Der er i øvrigt anvendt nedenstående vurderingsprincipper :

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommen. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger m.v. optages i balancen.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af fællesregnskabet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ledelse og administration af selskabet m.v.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter årets afskrivning af ejendommen.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris.

Grunde og bygninger, driftsmateriel og inventar måles efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld samt anden gæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede selskaber samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Skat

Regnskabet indeholder ikke skat, idet kommanditselskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt. De enkelte kommanditister medtager resultatet fra kommanditselskabet i deres respektive indkomstopgørelser.

Resultatfordeling og andel i egenkapital

Årets resultat samt balanceposter er fordelt blandt kommanditisterne i forhold til deres andel af kommanditkapitalen.

Resultatopgørelse

1. januar 2017 - 31. december 2017	Note	2017 kr.	2016 kr.
Lejeindtægter		10.472.764	9.299.785
Driftsomkostninger		-146.653	-533.110
Andre eksterne omkostninger		<u>-433.243</u>	<u>-129.532</u>
Bruttofortjeneste		9.892.868	8.637.143
Afskrivninger	1	<u>-2.185.940</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		7.706.928	8.637.143
Finansieringsindtægter		2.628	28
Finansieringsomkostninger		<u>-4.575.725</u>	<u>-4.034.466</u>
Resultat før skat		3.133.831	4.602.705
Årets skat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u><u>3.133.831</u></u>	<u><u>4.602.705</u></u>
Resultatdisponering			
Årets resultat		3.133.831	4.602.705
Overført fra tidligere år		<u>972.247</u>	<u>16.651.000</u>
Til disposition		<u><u>4.106.078</u></u>	<u><u>21.253.705</u></u>
Fordeles således:			
Udlodning		0	20.281.458
Overført resultat		<u>4.106.078</u>	<u>972.247</u>
Disponeret		<u><u>4.106.078</u></u>	<u><u>21.253.705</u></u>

Balance

Pr. 31. december 2017	Note	2017 kr.	2016 kr.
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	1/3	<u>132.114.060</u>	<u>134.300.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>132.114.060</u>	<u>134.300.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>132.114.060</u>	<u>134.300.000</u>
Kortfristede aktiver			
Tilgodehavender		<u>867.733</u>	<u>731.822</u>
Tilgodehavender		<u>867.733</u>	<u>731.822</u>
KORTFRISTEDE AKTIVER I ALT		<u>867.733</u>	<u>731.822</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>132.981.793</u></u>	<u><u>135.031.822</u></u>

Balance

Pr. 31. december 2017	Note	2017 kr.	2016 kr.
PASSIVER			
Egenkapital			
(Den tegnede kommanditkapital udgør kr. 500.000)			
Overført resultat i alt		<u>4.106.078</u>	<u>972.247</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>4.106.078</u>	<u>972.247</u>
Forpligtelser			
Langfristede forpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	4	<u>84.190.635</u>	<u>80.000.000</u>
Langfristede forpligtelser		<u>84.190.635</u>	<u>80.000.000</u>
Kortfristede forpligtelser			
Prioritetsgæld		4.537.743	9.138.848
Gæld til pengeinstitutter		38.548.212	42.490.270
Anden gæld		<u>1.599.125</u>	<u>2.430.457</u>
Kortfristede forpligtelser		<u>44.685.080</u>	<u>54.059.575</u>
FORPLIGTELSE I ALT		<u>128.875.715</u>	<u>134.059.575</u>
PASSIVER I ALT		<u><u>132.981.793</u></u>	<u><u>135.031.822</u></u>
Personaleforhold	2		
Sikkerhedsstillelser	5		
Andre forpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		

Egenkapitalforklaring

	2017	2016
	kr.	kr.
Overført resultat tidligere år	972.247	16.651.000
Overført af årets resultat	3.133.831	4.602.705
Udlodning	0	-20.281.458
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat i alt	4.106.078	972.247
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	<u>4.106.078</u>	<u>972.247</u>

Noter til årsrapporten

	2017	2016
	kr.	kr.
1 Afskrivninger		
Afskrivning på ejendomme	<u>-2.185.940</u>	<u>0</u>
Afskrivninger	<u><u>-2.185.940</u></u>	<u><u>0</u></u>
2 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelsen.		
3 Investeringsejendomme		
Saldo pr. 1/1 2017	134.300.000	134.300.000
Årets tilgang, bygning	0	0
Årets afgang, bygning	0	0
Afskrivning, bygning primo	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31/12 2017	<u>134.300.000</u>	<u>134.300.000</u>
Afskrivninger		
Afskrivninger pr. 1/1 2017	0	0
Årets afskrivning, bygning	<u>-2.185.940</u>	<u>0</u>
Afskrivninger pr. 31/12 2017	<u>-2.185.940</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2017	<u><u>132.114.060</u></u>	<u><u>134.300.000</u></u>

Til brug for fastsættelse af ejendommens værdi er anskaffessummen anvendt. Ledelsen har fastsat en afskrivningsperiode på 50 år hvilket svarer til, at der afskrives med 2 % af anskaffessummen, og der afskrives første gang pr. 31.12.2017.

Noter til årsrapporten

2017	2016
kr.	kr.

4 Gældsforpligtelse

Afdrag på langfristede forpligtelser under 1 år udgør t.kr. 4.538 og langfristede forpligtelser over 5 år udgør t.kr. 58.936.

5 Sikkerhedsstillelser

Selskabets ejendom er stillet til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter.

6 Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.

7 Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse:

K/S Juventusvej har ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

Øvrige nærtstående parter som K/S Juventusvej har haft transaktioner med i regnskabsåret: Mellemlægning med ApS Juventusvej Komplementar.

Alle transaktioner er foregået på markedsmæssige vilkår.