


**K/S Juventusvej**  
Lyngby Hovedgade 4  
2800 Kgs. Lyngby  
CVR-nr. 29785503

## Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2017

**Dirigent**



---

Navn: Søren Hofman Laursen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

K/S Juventusvej  
Lyngby Hovedgade 4  
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 29785503  
Hjemsted: Danmark  
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Bestyrelse

Sam Baroudy, formand  
Søren Hofman Laursen

### Direktion

Sam Baroudy, adm. direktør  
Søren Hofman Laursen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for K/S Juventusvej.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

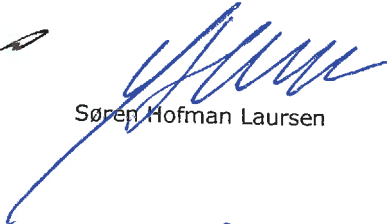
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 31.05.2017

### Direktion

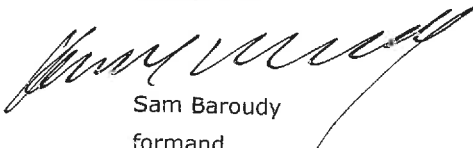


Sam Baroudy  
adm. direktør



Søren Hofman Laursen

### Bestyrelse



Sam Baroudy  
formand



Søren Hofman Laursen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i K/S Juventusvej

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Juventusvej for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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. Fejlinformation 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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.
- 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 konklusioner 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 31.05.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556



Thomas Hjortkær Petersen  
statsautoriseret revisor



Bjørn Philip Rosendal  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Virksomhedens formål er køb, udvikling og salg af ejendom beliggende på Juventusvej 7, 8960 Randers SØ.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold fremgår af efterfølgende resultatopgørelse og balance. Årets resultat er under de givne forudsætninger acceptabelt.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Som følge af vanskelige markedsvilkår for salg af ejendomme er der væsentlig usikkerhed forbundet med værdiansættelse af virksomhedens ejendomme til nettorealiseringsværdi. Ledelsen har vurderet nettorealiseringsværdi for ejendommen ud fra seneste købspris, og pr. 31. december 2016 andrager den skønnede nettorealiseringsværdi 134,3 mio.kr. Der er usikkerhed knyttet til de forudsætninger, der ligger til grund for målingen, men det er sammenfattende ledelsens vurdering, at målingerne er baseret på forudsætninger, som anses for forsvarlige og realistiske. Der henvises til note 1.

### Forventet udvikling

Det er forventningen, at selskabets resultat for det kommende regnskabsår vil være positivt.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		9.299.785	9.050.000
Andre eksterne omkostninger		(662.643)	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>8.637.142</b>	<b>9.050.000</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		28	0
Andre finansielle omkostninger		(4.034.465)	(3.837.000)
<b>Årets resultat</b>		<b>4.602.705</b>	<b>5.213.000</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		4.602.705	5.213.000
		<b>4.602.705</b>	<b>5.213.000</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<b>Note</b>	<b>2016</b> <b>kr.</b>	<b>2015</b> <b>kr.</b>
Varer under fremstilling		134.300.000	134.300.000
<b>Varebeholdninger</b>		<b>134.300.000</b>	<b>134.300.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		23.441	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.381	0
Andre tilgodehavender		835.000	154.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>861.822</b>	<b>154.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>135.161.822</b>	<b>134.454.000</b>
<b>Aktiver</b>		<b>135.161.822</b>	<b>134.454.000</b>

## Balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Overført overskud eller underskud		972.247	16.651.000
<b>Egenkapital</b>		<b>972.247</b>	<b>16.651.000</b>
Andre hensatte forpligtelser		999.808	860.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>999.808</b>	<b>860.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		77.139.360	89.132.000
Bankgæld		0	25.295.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>77.139.360</b>	<b>114.427.000</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	11.999.488	1.728.000
Bankgæld		42.544.622	0
Anden gæld	3	1.506.297	788.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>56.050.407</b>	<b>2.516.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>133.189.767</b>	<b>116.943.000</b>
<b>Passiver</b>		<b>135.161.822</b>	<b>134.454.000</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitaloppgørelse for 2016

	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>
Egenkapital primo	16.651.000
Øvrige egenkapitalposter	(20.281.458)
Årets resultat	4.602.705
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>972.247</b>

Øvrige egenkapitalposter består af årets hævninger.

## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelsen af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Den fortsatte store usikkerhed på ejendomsmarkedet medfører, at der fortsat er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelse af aktiver og forpligtelser.

Til brug for fastsættelse af ejendommens værdi, er seneste købspris anvendt. Handlen er foregået i september 2016, og det er af ledelsen vurderet, at værdien afspejler de nuværende markedsforhold.

Ændringer i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelsen af ejendomme, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen.

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er opgørelse af ejendommens værdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af den usikkerhed, der er på ejendoms- og finansmarkedene.

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning end forudset i forbindelse med målingen af ejendommens dagsværdi.

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>2. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	11.999.488	1.728.000	77.139.360	61.254.051
	<b>11.999.488</b>	<b>1.728.000</b>	<b>77.139.360</b>	<b>61.254.051</b>
			<b>2016 kr.</b>	<b>2015 kr.</b>
<b>3. Anden gæld</b>				
Moms og afgifter			511.297	0
Andre skyldige omkostninger			995.000	788.000
			<b>1.506.297</b>	<b>788.000</b>

### 4. Eventualforpligtelser

Ultimo 2016 påhviler der selskabet en momsreguleringsforpligtelse på 6,8 mio. kr. Momsreguleringsforpligtelsen bortfalder ultimo 2017.

## Noter

### **5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen. Således indregnes både indtægter og omkostninger med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker 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 for eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag for den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelle værdi. Herved fordeles kurstab og -gevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i de perioder, den vedrører.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter og administration.

#### Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger samt nettokurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, som vedrører regnskabsåret.

### **Balancen**

#### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger omfatter byggeprojekter for egen regning.

Varebeholdninger måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger, som vurderes at tilføre en generel værdiforøgelse. Finansieringsomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget. Såfremt nettorealiseringsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi foretages nedskrivning til denne lavere værdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Andre hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til kautionforpligtelser.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med en forventet forfaldstid, der ligger ud over et år fra balancedagen, måles til tilbagediskonteret værdi.

#### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

#### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.