

# **K/S Juventusvej**

**Årsrapport 2015**

# INDHOLD

2	SELSKABSOPLYSNINGER
3	LEDELSENS BERETNING
3	Beretning
4	LEDELSESPÅTEGNING
5	REVISIONSPÅTEGNINGER
7	REGNSKAB
7	Resultatopgørelse
8	Balance
9	Egenkapitalopgørelse
10	Noter
13	Anvendt regnskabspraksis
14	LEDELSESHVERV

# SELSKABSOPLYSNINGER

## BESTYRELSE

**Bjarne Rasmussen**, Formand  
**Michael Lammers**

## KOMPLEMENTAR

ApS Juventusvej Komplementar  
Midtermolen 7  
2100 København Ø

## REVISION

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## INTERN REVISION

**Poul-Erik Winther**, Koncernrevisionschef

## REGISTRERING

K/S Juventusvej  
CVR-nr. 29 78 55 03

## ADRESSE

Midtermolen 7  
2100 København Ø  
Telefon: 35 47 48 49  
Telefax: 35 47 47 35

# BERETNING

## Regnskab

K/S Juventusvej realiserede i 2015 et overskud efter skat på 5,2 mio.kr. mod et overskud på 7,7 efter skat i 2014.

Resultatet for 2015 er tilfredsstillende. For regnskabsåret 2016 forventes et positivt resultat.

## Selskabsaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er drift og udlejning af investeringsejendom beliggende i Danmark.

Ejendommen har i regnskabsåret 2015 været fuldt udlejet.

## Begivenheder indtruffet efter regnskabsperiodens afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Ejerforhold

Årsrapporten for K/S Juventusvej indgår som en del af koncernregnskaberne for Alm. Brand Bank A/S, Alm. Brand A/S og Alm. Brand af 1792 fmba.

# LEDELSESPÅTEGNING

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Juventusvej.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt

resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

## BESTYRELSE

København, den 2. marts 2016

**Bjarne Rasmussen**  
Formand

**Michael Lammers**

# REVISIONSPÅTEGNINGER

## INTERN REVISORS ERKLÆRINGER

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Juventusvej for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsen har ansvaret for årsregnskabet. Vores ansvar er på grundlag af vores revision at udtrykke en konklusion om årsregnskabet.

### Den udførte revision

Revisionen er udført på grundlag af Finanstilsynets bekendtgørelse om revisionens gennemførelse i finansielle virksomheder mv. og finansielle koncerner og i overensstemmelse med internationale revisionsstandarder. Dette kræver, at vi planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

Vi har deltaget i revisionen af de væsentlige og risikofyldte områder.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksom-

hedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 2. marts 2016

**Poul-Erik Winther**  
Koncernrevisionschef

# REVISIONSPÅTEGNINGER

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Til kapitalejeren i K/S Juventusvej

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Juventusvej for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, og herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer

revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 2. marts 2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Cvr.nr. 33963556

**Henrik Wellejus**  
Statsautoriseret revisor

**Kasper Bruhn Udam**  
Statsautoriseret revisor

# RESULTATOPGØRELSE

1.000 kr.	Note	2015	2014
<b>Bruttoresultat</b>		<b>9.050</b>	<b>8.989</b>
Regulering til dagsværdi, netto	2	-	2.800
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>9.050</b>	<b>11.789</b>
Andre finansielle omkostninger	3	-3.837	-4.130
<b>Årets resultat</b>		<b>5.213</b>	<b>7.659</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til overført resultat		5.213	7.659
<b>Overført til egenkapitalen i alt</b>		<b>5.213</b>	<b>7.659</b>



# BALANCE

1.000 kr.	Note	2015	2014
<b>AKTIVER</b>			
<b>Varebeholdninger</b>			
Investeringsejendom	4	134.300	134.300
<b>Varebeholdninger i alt</b>		<b>134.300</b>	<b>134.300</b>
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender		154	161
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>154</b>	<b>161</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>134.454</b>	<b>134.461</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>134.454</b>	<b>134.461</b>
<b>PASSIVER</b>			
Kommanditkapital	5	-	-
Overført resultat		16.651	11.438
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>16.651</b>	<b>11.438</b>
Andre hensættelser		860	720
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>860</b>	<b>720</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	89.132	90.869
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>89.132</b>	<b>90.869</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	6	1.728	1.711
Gæld til pengeinstitutter		25.295	28.857
Anden gæld	7	788	866
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>27.811</b>	<b>31.434</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>116.943</b>	<b>122.303</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>134.454</b>	<b>134.461</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	8		
<b>Eventualforpligtelser</b>	9		
<b>Going concern</b>	10		

# EGENKAPITALOPGØRELSE

1.000 kr.	Komman- dit kapital	Overført resultat	I alt
<b>Egenkapital 1. januar 2014</b>	-	3.779	3.779
<b>Egenkapitalbevægelser i 2014</b>			
Årets resultat		7.659	7.659
Kapitalindskud	-	-	-
<b>I alt egenkapitalbevægelser i 2014</b>	-	7.659	7.659
<hr/>			
<b>Egenkapital 31. december 2014</b>	-	11.438	11.438
<hr/>			
<b>Egenkapital 1. januar 2015</b>	-	11.438	11.438
<b>Egenkapitalbevægelser i 2015</b>			
Årets resultat		5.213	5.213
<b>I alt egenkapitalbevægelser i 2015</b>	-	5.213	5.213
<hr/>			
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	-	16.651	16.651

# NOTER

---

## **Note 1 Oplysninger om 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.

Værdiansættelse af selskabets ejendom:

Til brug for fastsættelse af ejendommens værdi, er benyttet normalafkastmetoden. Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelsen af ejendommens værdi er 6,5 % og fastsættes årligt af selskabets ledelse på baggrund af udviklingen i markedsforhold og ejendomstype mv.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi er foretaget på baggrund af ejendommens budget for det kommende år, indeholdende lejeindtægt, driftsomkostninger samt et vejede gennemsnit af budgetterede udgifter til vedligeholdelse. Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

Ændringer i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelsen af ejendommen, 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 finansmarkederne.

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.

# NOTER

1.000 kr.	2015	2014
<b>Note 2 Regulering til dagsværdi, netto</b>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	-	2.800
Regulering til dagsværdi, netto i alt	-	2.800
<b>Note 3 Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	3.837	4.130
Andre finansielle omkostninger i alt	3.837	4.130
<b>Note 4 Ejendom</b>		
Kostpris	168.520	168.520
Tilgang i året	-	-
Kostpris, ultimo	168.520	168.520
Nedskrivninger primo	-34.220	-37.020
Tilbageførsel af nedskrivninger	-	2.800
Nedskrivninger, ultimo	-34.220	-34.220
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	134.300	134.300

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

<b>Note 5 Kommanditkapital</b>		
Kommanditkapital	500	500
Heraf ikke indbetalt	-500	-500
I alt	-	-

Selskabets kommanditkapital består af 5 stk. anpart à kr. 100.000.

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar ApS Juventusvej Komplementar, som komplementar hæfter direkte og ubegrænset for alle selskabets forpligtelser med hele sin formue.

# NOTER

1.000 kr. 2015 2014

---

## Note 6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede forpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede forpligtelser.

Forpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Efter 5 år	68.285	73.043
Mellem 1 og 5 år	20.847	17.826
Langfristet del	89.131	90.869
Indenfor 1 år	1.728	1.711
I alt	90.860	92.580

## Note 7 Anden gæld

Forskellige kreditorer	764	836
Skyldige renter og provision	24	30
I alt anden gæld	788	866

## Note 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

## Note 9 Eventualforpligtelser

Ultimo 2015 påhviler der selskabet en momsreguleringsforpligtelse på 6,8 mio.kr. Momsreguleringsforpligtelsen bortfalder ultimo 2017.

## Note 10 Going concern

Alm. Brand Bank A/S indestår for driften i 2016. Regnskabet er derfor aflagt under forudsætning af going concern.

# ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Juventusvej for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Under henvisning til årsregnskabsloven § 32 har selskabet sammendraget nettoomsætningen og andre eksterne omkostninger.

## Generelle principper for indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening. 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 de er sandsynlige og 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Aktiver og forpligtelser indregnes og måles i øvrigt som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen og administration.

Værdiregulering af ejendommen indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og –omkostninger.

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og regnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

## BALANCEN

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris svarende til anskaffessummen ved overtagelse.

Varebeholdninger nedskrives til nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere end kostprisen.

Nettorealiseringsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode baseret på en afkastbaseret model.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter og realkreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende indregnes gældsforpligtelser til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Anden gæld omfatter udgifter, som først forfalder til betaling efter regnskabsårets afslutning herunder skyldige renter.

## KONCERNINTERNE TRANSAKTIONER

Koncerninterne ydelser afregnes på markedsvilkår eller omkostningsdækkende basis. Løbende mellemværender forrentes på markedsbaserede vilkår.

# LEDELSESHVERV

## **Bjarne Rasmussen**

Tiltrådt 2011

### **Direktør:**

Ejendomsselskabet af 16.03.2010 ApS  
ApS Juventusvej Komplementar

### **Formand for bestyrelsen:**

K/S Juventusvej

### **Hverv uden for Alm. Brand Koncernen**

### **Formand for bestyrelsen:**

Ejendomsselskabet af 30.11.2011 II ApS  
Ejendomsselskabet af 30.11.2011 III ApS

### **Bestyrelsesmedlem:**

Cibor Invest A/S  
Ejendomsselskabet af 16.07.2009 ApS  
Ejendomsselskabet af 02.07.2009 ApS  
Ejendomsselskabet Frederikssund ApS

## **Michael Lammers**

Tiltrådt 2011

### **Direktør:**

ApS Juventusvej Komplementar

### **Bestyrelsesmedlem:**

K/S Juventusvej

### **Hverv uden for Alm. Brand Koncernen**

### **Bestyrelsesmedlem:**

Hofman Ejendomme A/S

### **Direktør:**

Sydhavnen I 2007 ApS  
Blegdammen 2007 ApS