



K/S Juventusvej

Lyngby Hovedgade 4
2800 Kongens Lyngby
CVR-nr. 29785503

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
05.07.2024

Søren Hofman Laursen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2023	8
Balance pr. 31.12.2023	9
Egenkapitalopgørelse for 2023	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Juventusvej
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kongens Lyngby

CVR-nr.: 29785503
Hjemsted: Lyngby-taarbæk
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Bestyrelse

Søren Hofman Laursen, formand
Krystyna Paulina Laursen
Thomas Ulrik

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 05.07.2024

Bestyrelse

Søren Hofman Laursen
formand

Krystyna Paulina Laursen

Thomas Ulrik

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Juventusvej

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Juventusvej for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at der pågår forhandlinger med selskabets bankforbindelse om selskabets engagement forlænges. Selskabets fortsatte drift er betinget heraf. Udfaldet af disse forhandlinger forventes først at foreligge efter regnskabet for 2023 er aflagt. Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at engagementet forlænges, og har derfor aflagt årsregnskabet under forusætning om fortsat drift. Som anført i note 1 medfører dette, at der er en væsentlig usikkerhed, som kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 brugerne 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.
- 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 anvendte 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 blandt andet 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 herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

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

København, den 05.07.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jacques Peronard

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne16613

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Selskabets resultatopgørelse udviser et underskud på t.kr. 7.995 og selskabets balance, pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på t.kr. 6.470.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommens kostpris androg på erhvervestidspunktet 134,3 mDKK. Ledelsen har fastsat en afskrivningsperiode på 50 år svarende til en afskrivningsprocent på 2% af købssummen.

Ledelsen har besluttet at nedskrive ejendommen til en værdi på 110 mDKK i 2023. Beslutning er taget med baggrund i aktuelle afkastkrav og markedsforhold.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer fortsat at kunne skabe et tilfredsstillende resultat fremadrettet. Årsregnskabet aflægges således med henblik på fortsat drift.

Begivenheder efter balancedagen

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

Årsregnskabet aflægges således med henblik på fortsat drift.

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Nettoomsætning		10.296.253	9.889.330
Andre eksterne omkostninger		(926.606)	(533.554)
Bruttoresultat		9.369.647	9.355.776
Af- og nedskrivninger	2	(11.184.360)	(2.185.940)
Andre driftsomkostninger		(210.348)	(183.495)
Driftsresultat		(2.025.061)	6.986.341
Andre finansielle indtægter		161.575	293
Andre finansielle omkostninger		(6.131.396)	(3.305.634)
Årets resultat		(7.994.882)	3.681.000
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(7.994.882)	3.681.000
Resultatdisponering		(7.994.882)	3.681.000

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		110.000.000	121.184.360
Materielle aktiver	3	110.000.000	121.184.360
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		819.116	472.228
Finansielle aktiver		819.116	472.228
Anlægsaktiver		110.819.116	121.656.588
Andre tilgodehavender		94.291	964.911
Tilgodehavender		94.291	964.911
Omsætningsaktiver		94.291	964.911
Aktiver		110.913.407	122.621.499

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Overført overskud eller underskud		6.469.909	14.464.791
Egenkapital		6.469.909	14.464.791
Bankgæld		103.474.584	106.209.156
Langfristede gældsforpligtelser		103.474.584	106.209.156
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.282	12.797
Anden gæld	4	963.632	1.934.755
Kortfristede gældsforpligtelser		968.914	1.947.552
Gældsforpligtelser		104.443.498	108.156.708
Passiver		110.913.407	122.621.499
Going concern	1		
Personaleforhold	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Transaktioner med nærtstående parter	7		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	14.464.791	14.464.791
Årets resultat	(7.994.882)	(7.994.882)
Egenkapital ultimo	6.469.909	6.469.909

Noter

1 Going concern

Vi gør opmærksom på note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at der pågår forhandlinger med selskabets bankforbindelse om selskabets engagement forlænges. Selskabets fortsatte drift er betinget heraf. Udfaldet af disse forhandlinger forventes først at foreligge efter regnskabet for 2023 er aflagt. Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at engagementet forlænges, og har derfor aflagt årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift. Som anført i note 1 medfører dette, at der er en væsentlig usikkerhed, som kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

2 Af- og nedskrivninger

	2023 kr.	2022 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	2.185.940	2.185.940
Nedskrivninger af materielle aktiver	8.998.420	0
	11.184.360	2.185.940

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	134.300.000
Kostpris ultimo	134.300.000
Af- og nedskrivninger primo	(13.115.640)
Årets nedskrivninger	(8.998.420)
Årets afskrivninger	(2.185.940)
Af- og nedskrivninger ultimo	(24.300.000)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	110.000.000

Ledelsen har fastsat en afskrivningsperiode på 50 år hvilket svarer til, at der afskrives med 2 % af anskaffelsessummen.

Der afskrives ikke på grunde.

Ekstraordinært for 2023 er ejendommen nedskrevet yderligere med t.kr. 8.998.420.

4 Anden gæld (kortfristet)

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.

5 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelsen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

7 Transaktioner med 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.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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.

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.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter årets af- og nedskrivninger af ejendommen.

Andre 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 finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra tilgodehavender.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger samt nettokurstab vedrørende finansielle aktiviteter og forpligtelser, som vedrører regnskabsåret.

Balancen

Investeringsejendomme

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. Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensynstagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssige skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Indirekte produktionsomkostninger og låneomkostninger indregnes ikke i kostprisen. Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Andre finansielle forpligtelser

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.