

K/S JUVENTUSVEJ

# ÅRSRAPPORT

FRA 1.1.2019 TIL 31.12.2019

13. regnskabsår

(cvr nr. 29 78 55 03)

Godkendt på generalforsamlingen  
22. april 2020

---

Dirigent

Newsec Property Asset Management Denmark A/S

Lyngby Hovedgade 4  
2800 Kgs. Lyngby  
Telefon 45 26 01 02  
CVR.nr. 25326296  
[www.newsec.dk](http://www.newsec.dk)

Kontor i Aarhus og Næstved

# Indhold

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

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsregnskab for 2019 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 2019.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 22. april 2020

Bestyrelse:

---

Formand 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 2019, 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 2019, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 22. april 2020

### ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr: 30 70 02 28

Henrik Reedtz

statsaut. revisor

MNE-nr.: mne24830

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	<b>K/S Juventusvej</b> 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
<b>Revision</b>	<b>ERNST &amp; YOUNG</b> Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg
<b>Generalforsamling</b>	<b>Ordinær generalforsamling afholdes 22. april 2020 hos:</b> Hofman Ejendomme ApS Rådhusparken 3, 2.tv 3450 Allerød
<b>Bestyrelse</b>	<b>Formand Søren Hofman Laursen</b> Rådhusparken 3, 2. tv 3450 Allerød
<b>Bankforbindelse</b>	Alm. Brand Bank
<b>Hovedaktivitet</b>	Udlejning af fast ejendom

# Ledelsesberetning

## Selskabets aktivitet og resultat

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

## Udvikling i selskabets aktiviteter

I juli 2019 indfriedes de to prioritetslån i BRF Kredit og et gælds-brev til Alm.Brand Bank blev optaget. Årsag til årets negative resultat kan primært henledes hertil.

Selskabets resultatopgørelse udviser et underskud på t.kr. 4.047 og selskabets balance, pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på t.kr. 2.428.

## Ejendommens værdi

Ejendommens værdi er fastsat til anskaffelsessummen, som på erhvervelsestidspunktet androg 134,3 mio. Ledelsen har fastsat en afskrivningsperiode på 50 år svarende til en afskrivningsprocent på 2% af købs-summen.

## Begivenheder efter balancedagen

Udbruddet og spredningen af COVID-19 virus primo 2020 har væsentlig påvirkning på verdensøkonomien. Det forventes umiddelbart ikke, at situationen vil have væsentlig indvirkning på selskabets indtægtsgrundlag og drift i 2020. Selskabets drift har i 1. kvartal ikke været påvirket af COVID-19.

# 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. Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensynstagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres 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 salgsmomkostninger 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.

### 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 2019 - 31. december 2019	Note	2019 kr.	2018 kr.
Lejeindtægter		9.589.665	9.532.924
Driftsomkostninger		-83.867	-79.604
Andre eksterne omkostninger		-564.918	-509.249
<b>Bruttofortjeneste</b>		8.940.880	8.944.071
Afskrivninger	1	-2.185.940	-2.185.940
<b>Resultat før finansielle poster</b>		6.754.940	6.758.131
Finansieringsindtægter		73.055	4.392
Finansieringsomkostninger		-10.874.724	-4.394.333
		-4.046.729	2.368.190
<b>Årets resultat</b>		<b>-4.046.729</b>	<b>2.368.190</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Årets resultat		-4.046.729	2.368.190
Overført fra tidligere år		6.474.268	4.106.078
<b>Til disposition</b>		<b>2.427.539</b>	<b>6.474.268</b>
Fordeles således:			
Overført resultat		2.427.539	6.474.268
<b>Disponeret</b>		<b>2.427.539</b>	<b>6.474.268</b>

## Balance

Pr. 31. december 2019	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	1/3	<u>127.742.180</u>	<u>129.928.120</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>127.742.180</u>	<u>129.928.120</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u>127.742.180</u>	<u>129.928.120</u>
<b>Kortfristede aktiver</b>			
Tilgodehavender		<u>895.085</u>	<u>870.526</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>895.085</u>	<u>870.526</u>
<b>KORTFRISTEDE AKTIVER I ALT</b>		<u>895.085</u>	<u>870.526</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u>128.637.265</u></u>	<u><u>130.798.646</u></u>

## Balance

Pr. 31. december 2019	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
(Den tegnede kommanditkapital udgør kr. 500.000)			
Overført resultat i alt		<u>2.427.539</u>	<u>6.474.268</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<u>2.427.539</u>	<u>6.474.268</u>
<b>Forpligtelser</b>			
<b>Langfristede forpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		<u>0</u>	<u>79.541.380</u>
<b>Langfristede forpligtelser</b>		<u>0</u>	<u>79.541.380</u>
<b>Kortfristede forpligtelser</b>			
Prioritetsgæld	4	85.947.901	4.646.873
Gæld til pengeinstitutter		38.497.131	38.471.696
Anden gæld		<u>1.764.694</u>	<u>1.664.429</u>
<b>Kortfristede forpligtelser</b>		<u>126.209.726</u>	<u>44.782.998</u>
<b>FORPLIGTELSE I ALT</b>		<u>126.209.726</u>	<u>124.324.378</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u><u>128.637.265</u></u>	<u><u>130.798.646</u></u>
Personaleforhold	2		
Sikkerhedsstillelser	5		
Andre forpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		

## Egenkapitalforklaring

	2019 kr.	2018 kr.
Overført resultat tidligere år	6.474.268	4.106.078
Overført af årets resultat	<u>-4.046.729</u>	<u>2.368.190</u>
Overført resultat i alt	<u>2.427.539</u>	<u>6.474.268</u>
Egenkapital i alt	<u><u>2.427.539</u></u>	<u><u>6.474.268</u></u>

## Noter til årsrapporten

	2019 kr.	2018 kr.
<b>1 Afskrivninger</b>		
Afskrivning på ejendomme	<u>-2.185.940</u>	<u>-2.185.940</u>
Afskrivninger	<u><u>-2.191.108</u></u>	<u><u>-2.185.940</u></u>
<b>2 Personaleforhold</b>		
Der har ikke været ansatte i årets løb. Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelsen.		
<b>3 Investeringsejendomme</b>		
Saldo pr. 1/1 2019	134.300.000	134.300.000
Årets tilgang, bygning	0	0
Årets afgang, bygning	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31/12 2019	<u>134.300.000</u>	<u>134.300.000</u>
Afskrivninger		
Afskrivninger pr. 1/1 2019	-4.371.880	-2.185.940
Årets afskrivning, bygning	<u>-2.185.940</u>	<u>-2.185.940</u>
Afskrivninger pr. 31/12 2019	<u>-6.557.820</u>	<u>-4.371.880</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2019	<u><u>127.742.180</u></u>	<u><u>129.928.120</u></u>

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

## Noter til årsrapporten

2019	2018
kr.	kr.

### 4 Gældsforpligtelse

Gældsbrief til Alm.Brand Bank afdrages med en fast ydelse på t.kr. 1.919. Restgæld pr. 31.12.2019 udgør t.kr. 85.948. Lånet forfalder d. 30. juni 2020. Alm. Brand Bank har tilkendegivet at lånet forventes forlænget.

### 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.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Søren Hofman Laursen

### Dirigent

På vegne af: K/S Juventusvej

Serienummer: PID:9208-2002-2-749350353700

IP: 176.22.xxx.xxx

2020-04-22 10:52:09Z

NEM ID 

## Søren Hofman Laursen

### Bestyrelse

På vegne af: K/S Juventusvej

Serienummer: PID:9208-2002-2-749350353700

IP: 176.22.xxx.xxx

2020-04-22 10:52:09Z

NEM ID 

## Henrik Reedtz

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young PS

Serienummer: CVR:30700228-RID:67854501

IP: 176.23.xxx.xxx

2020-04-22 11:27:14Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: WJBGK-5OLKT-DXU6K-TIE8E-DMUTO-4NIMG

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>