

K/S JUVENTUSVEJ

ÅRSRAPPORT

FRA 1.1.2021 TIL 31.12.2021

15. regnskabsår

(cvr nr. 29 78 55 03)

Godkendt på generalforsamlingen
30. juni 2022

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

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

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsregnskab for 2021 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 2021.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 30. juni 2022

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 2021, 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. december 2021, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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.

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 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.

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 30. juni 2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr: 33963556

Jacques Peronard

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. Mne 16613

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	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 30. juni 2022 hos: Hofman Ejendomme ApS Rådhusparken 3, 2.tv 3450 Allerød
Bestyrelse	Formand Søren Hofman Laursen Rådhusparken 3, 2. tv 3450 Allerød
Bankforbindelse	Sydbank
Hovedaktivitet	Udlejning af fast ejendom

Ledelsesberetning

Selskabets aktivitet og resultat

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Selskabets resultatopgørelse udviser et overskud på t.kr. 4.232 og selskabets balance, pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på t.kr. 10.784.

Ejendommens værdi

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

Andre finansielle omkostninger

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

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra tilgodehavender.

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 salgsomkostninger 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 2021 - 31. december 2021	Note	2021 kr.	2020 kr.
Lejeindtægter		9.661.096	9.628.424
Driftsomkostninger		-96.649	-82.211
Andre eksterne omkostninger		<u>-505.538</u>	<u>-509.090</u>
Bruttofortjeneste		9.058.909	9.037.123
Afskrivninger	1	<u>-2.185.940</u>	<u>-2.185.940</u>
Resultat før finansielle poster		6.872.969	6.851.183
Finansieringsindtægter		354	2.493
Finansieringsomkostninger		<u>-2.641.257</u>	<u>-2.729.491</u>
		<u>4.232.066</u>	<u>4.124.185</u>
Årets resultat		<u><u>4.232.066</u></u>	<u><u>4.124.185</u></u>
Resultatdisponering			
Årets resultat		4.232.066	4.124.185
Overført fra tidligere år		<u>6.551.724</u>	<u>2.427.539</u>
Til disposition		<u><u>10.783.790</u></u>	<u><u>6.551.724</u></u>
Fordeles således:			
Overført resultat		<u>10.783.790</u>	<u>6.551.724</u>
Disponeret		<u><u>10.783.790</u></u>	<u><u>6.551.724</u></u>

Balance

Pr. 31. december 2021	Note	2021 kr.	2020 kr.
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	1/3	<u>123.370.300</u>	<u>125.556.240</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>123.370.300</u>	<u>125.556.240</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>123.370.300</u>	<u>125.556.240</u>
Kortfristede aktiver			
Tilgodehavender		<u>49.089</u>	<u>60.289</u>
Tilgodehavender		<u>49.089</u>	<u>60.289</u>
KORTFRISTEDE AKTIVER I ALT		<u>49.089</u>	<u>60.289</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>123.419.389</u></u>	<u><u>125.616.529</u></u>

Balance

Pr. 31. december 2021	Note	2021 kr.	2020 kr.
PASSIVER			
Egenkapital			
(Den tegnede kommanditkapital udgør kr. 500.000)			
Overført resultat i alt		<u>10.783.790</u>	<u>6.551.724</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>10.783.790</u>	<u>6.551.724</u>
Forpligtelser			
Kortfristede forpligtelser			
Prioritetsgæld	4	73.013.249	79.528.989
Gæld til pengeinstitutter		38.667.083	37.849.252
Anden gæld		<u>955.267</u>	<u>1.686.564</u>
Kortfristede forpligtelser		<u>112.635.599</u>	<u>119.064.805</u>
FORPLIGTELSE I ALT		<u>112.635.599</u>	<u>119.064.805</u>
PASSIVER I ALT		<u><u>123.419.389</u></u>	<u><u>125.616.529</u></u>
Personaleforhold	2		
Sikkerhedsstillelser	5		
Andre forpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		

Egenkapitalforklaring

	2021 kr.	2020 kr.
Overført resultat tidligere år	6.551.724	2.427.539
Overført af årets resultat	<u>4.232.066</u>	<u>4.124.185</u>
Overført resultat i alt	<u>10.783.790</u>	<u>6.551.724</u>
Egenkapital i alt	<u><u>10.783.790</u></u>	<u><u>6.551.724</u></u>

Noter til årsrapporten

	2021 kr.	2020 kr.
1 Afskrivninger		
Afskrivning på ejendomme	<u>-2.185.940</u>	<u>-2.185.940</u>
Afskrivninger	<u><u>-2.185.940</u></u>	<u><u>-2.185.940</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 2021	134.300.000	134.300.000
Årets tilgang, bygning	0	0
Årets afgang, bygning	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31/12 2021	<u>134.300.000</u>	<u>134.300.000</u>
Afskrivninger		
Afskrivninger pr. 1/1 2021	-8.743.760	-6.557.820
Årets afskrivning, bygning	<u>-2.185.940</u>	<u>-2.185.940</u>
Afskrivninger pr. 31/12 2021	<u>-10.929.700</u>	<u>-8.743.760</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2021	<u><u>123.370.300</u></u>	<u><u>125.556.240</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

2021	2020
kr.	kr.

4 Gældsforpligtelse

Gældsbrief til Sydbank afdrages med en fast ydelse på t.kr. 1.919. Restgæld pr. 31.12.2021 udgør t.kr. 73.013

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.