



K/S Juelstrupparken 15

c/o Crescendo A/S, Chr. X's Vej 56, 8260 Viby J

CVR-nr. 30 50 26 63

Årsrapport

2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. marts 2023.

Bendt Mortensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for K/S Juelstrupparken 15.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 2. marts 2023

Bestyrelse

Jørn Gregersen Grove

Jan Høgh Kristensen

Gert Rasmussen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kommandisterne i K/S Juelstrupparken 15

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Juelstrupparken 15 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 2. marts 2023

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Morten Ryberg Nielsen

statsautoriseret revisor
mne33221

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Juelstrupparken 15
c/o Crescendo A/S
Chr. X's Vej 56
8260 Viby J

Telefon: 87 33 44 88
Telefax: 87 33 44 89
Hjemmeside: www.crescendo.dk

CVR-nr.: 30 50 26 63
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Jørn Gregersen Grove
Jan Høgh Kristensen
Gert Rasmussen

Komplementar

Juelstrupparken 15 Komplementar ApS

Revisor

Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sommervej 31C
8210 Aarhus V

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets formål er at investere i erhvervsejendomme og dermed beslægtet virksomhed. Kommanditselskabet blev stiftet den 10. april 2007 og har siden erhvervet ejendommen:

- Matr. nr. 1bc, Julstrup Pæstegård, Buderup, beliggende Juelstrupparken 15, 9530 Støvring

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 1.584 t.kr. mod 1.549 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Væsentlig fejl i regnskabet

Det er konstateret, at den ikke indbetalte vedtægtsmæssige forpligtelser tidligere er blevet medregnet under egenkapitalen. Dette er korrigeret i indeværende år, ligesom sammenligningstal er korrigeret. Egenkapitalen i 2021 er steget med DKK 3.482.784, ligesom aktiver og balancesummen er forøget med tilsvarende beløb i 2021. Fejlen har ikke påvirket resultatet i 2021.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2022	2021
Bruttofortjeneste	4.109.935	4.034.165
Værdiregulering af investeringsejendomme	-2.000.000	-2.000.000
Resultat før finansielle poster	2.109.935	2.034.165
Øvrige finansielle omkostninger	-525.792	-485.362
Årets resultat	1.584.143	1.548.803
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	1.400.000	1.300.000
Overføres til overført resultat	184.143	248.803
Disponeret i alt	1.584.143	1.548.803

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendom	47.000.000	49.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	47.000.000	49.000.000
	Anlægsaktiver i alt	47.000.000	49.000.000
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	128.882	35.712
	Tilgodehavende indskud	3.482.784	3.482.784
	Tilgodehavender i alt	3.611.666	3.518.496
	Likvide beholdninger	671.492	842.360
	Omsætningsaktiver i alt	4.283.158	4.360.856
	Aktiver i alt	51.283.158	53.360.856

Balance 31. december

Passiver			
Note		2022	2021
Egenkapital			
2	Virksomhedskapital	2.000.000	2.000.000
	Vedtægtsmæssige reserver	7.362.784	7.362.784
	Overført resultat	12.338.149	12.154.006
	Egenkapital i alt	21.700.933	21.516.790
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	22.665.999	24.624.956
	Deposita	4.134.170	4.134.170
3	Langfristede gældsforpligtelser i alt	26.800.169	28.759.126
3	Kortfristet del af langfristet gæld	2.005.000	2.335.809
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.000	14.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	237.560	0
	Anden gæld	525.496	735.131
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.782.056	3.084.940
	Gældsforpligtelser i alt	29.582.225	31.844.066
	Passiver i alt	51.283.158	53.360.856
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapital	Vedtægts- mæssige re- server	Ikke indbetalt virksomhed: kapital	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	2.000.000	7.362.784	-3.482.784	11.905.203	17.785.203
Indbetaling i året	0	0	3.482.784	0	3.482.784
Korrigeret egenkapital 1. januar 2021	2.000.000	7.362.784	0	11.905.203	21.267.987
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	0	248.803	248.803
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	0	1.300.000	1.300.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	0	-1.300.000	-1.300.000
Egenkapital 1. januar 2022	2.000.000	7.362.784	0	12.154.006	21.516.790
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	0	184.143	184.143
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	0	1.400.000	1.400.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	0	-1.400.000	-1.400.000
	2.000.000	7.362.784	0	12.338.149	21.700.933

Noter

	2022	2021
1. Investeringsejendom		
Kostpris 1. januar 2022	61.511.131	61.511.131
Kostpris 31. december 2022	61.511.131	61.511.131
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	-12.511.131	-10.511.131
Årets regulering til dagsværdi	-2.000.000	-2.000.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	-14.511.131	-12.511.131
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	47.000.000	49.000.000

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ejendommen anvendes til industri, og er fuldt udlejet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er anvendt en afkastprocent på 10,38% (2021: 9,23%)

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet på 0,25% vil reducere dagsværdien til 46.100 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,25% vil forøge dagsværdien til 48.100 t.kr.

2. Virksomhedskapital

Stamkapitalet består af 80 anparter a nominelt DKK 25.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Investorerne har i henhold til vedtægterne § 5 pligt til at indbetale op til 85% af årets skattemæssige underskud efter maksimale skattemæssige afskrivninger.

Noter

3. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2022	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2022	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	24.670.999	2.005.000	22.665.999	13.974.997
Deposita	4.134.170	0	4.134.170	0
	28.805.169	2.005.000	26.800.169	13.974.997

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, DKK 24.670.999 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør DKK 47.000.000.

- Pantebrev stort DKK 14.609.000
- Pantebrev stort DKK 26.297.000
- Ejerpantebrev stort DKK 17.000.000

5. Eventualposter

Der er ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2022.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Juelstrupparken 15 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Med undtagelse af den nedenfor beskrevne korrektion, er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Væsentlig fejl i regnskabet

Det er konstateret, at den ikke indbetalte vedtægtsmæssige forpligtelser tidligere er blevet medregnet under egenkapitalen. Dette er korrigeret i indeværende år, ligesom sammenligningstal er korrigeret. Egenkapitalen i 2021 er steget med DKK 3.482.784, ligesom aktiver og balancesummen er forøget med tilsvarende beløb i 2021. Fejlen har ikke påvirket resultatet i 2021.

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 ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Investeringsejendomme

Ejendommen matr. nr. 1bc, Julstrup Præstegård, Buderup, beliggende Juelstrupparken 15, 9530 Støvring, værdiansættelse i første regnskabsår til anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger.

Ejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af ledelsen danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Ejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Som følge af at K/S Juelstrupparken 15 ikke er et selvstændigt skattesubjekt, omfatter årsrapporten ikke skat af selskabets drift.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.