

K/S Johannelyst, Randers

c/o Difko Administration A/S, Merkurvej 1K, 7., 7400 Herning
CVR-nr. 39 51 07 07

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december
7. Regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 13. maj 2025

Morten Bay

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 5-6

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 7

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 8

Balance 9

Egenkapitalopgørelse 10

Noter 11

Anvendt regnskabspraksis 12-13

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Johannelyst, Randers c/o Difko Administration A/S Merkurvej 1K, 7. 7400 Herning
	CVR-nr.: 39 51 07 07 Stiftet: 20. april 2018 Kommune: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Daglig ledelse	Niels Vind Knudsen Morten Bern
Kommanditister	Kim Harnow Klausen Finn Nielsen Morten Bern Niels Vind Holding ApS Grøndal Holding, Grindsted ApS Kaarløv Holding ApS Appollo Invest ApS Per Anders Bjerregaard Kirsten Raahauge Jan Villenstein
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for K/S Johannelyst, Randers.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 24. april 2025

Direktion:

Niels Vind Knudsen

Morten Bern

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til ejerne af K/S Johannelyst, Randers

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Johannelyst, Randers for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Odense, den 24. april 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Schweitz Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33723

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at investere i ejendommene beliggende Johannelyst 2-24, Randers SV. Ejendommene er udlejet til boliger.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket ændringer i selskabets aktivitetsområder siden stiftelsen.

Selskabet har realiseret et overskud på 337 tkr. i indeværende år mod 354 tkr. sidste år. Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		974.770	998.366
Af- og nedskrivninger		-330.126	-330.126
Driftsresultat		644.644	668.240
Andre finansielle indtægter		2.052	0
Andre finansielle omkostninger		-309.456	-314.073
Årets resultat		337.240	354.167
Forslag til resultatdisponering			
Udloddet i året		157.000	156.000
Overført resultat		180.240	198.167
I alt		337.240	354.167

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger		18.950.994	19.281.120
Materielle anlægsaktiver	1	18.950.994	19.281.120
Anlægsaktiver		18.950.994	19.281.120
<hr/>			
Tilgodehavende hos lejere		0	16.508
Andre tilgodehavender		0	14.355
Tilgodehavender		0	30.863
Likvider		1.384.109	1.111.634
Omsætningsaktiver		1.384.109	1.142.497
<hr/>			
Aktiver		20.335.103	20.423.617

Passiver

Kommanditistindbetalinger		5.440.000	5.440.000
Overført overskud		847.072	666.832
Egenkapital		6.287.072	6.106.832
<hr/>			
DLR Kredit		12.935.294	13.427.118
Langfristede gældsforpligtelser	2	12.935.294	13.427.118
Kortfristet del af DLR Kredit		523.547	308.654
Anden gæld		589.190	581.013
Kortfristede gældsforpligtelser		1.112.737	889.667
Gældsforpligtelser		14.048.031	14.316.785
<hr/>			
Passiver		20.335.103	20.423.617

Eventualposter mv.	3
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4
Medarbejderforhold	5

Egenkapitalopgørelse

kr.	Lommanditist- indbetalinger	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	5.440.000	666.832	0	6.106.832
Forslag til resultatdisponering		180.240	157.000	337.240
Transaktioner med ejere				
Udloddet i året			-157.000	-157.000
Egenkapital 31. december 2024	5.440.000	847.072	0	6.287.072

Selskabskapitalen er forhøjet 180.240 kr. og andrager pr. 31. december 2024 6.287.072 kr.
Restindskudsforpligtelsen udgør 0 kr.
Selskabskapitalen er tegnet af 10 kommanditister.

Noter

1 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2024	21.138.079
Kostpris 31. december 2024	21.138.079
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	1.856.959
Årets afskrivninger	330.126
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	2.187.085
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	18.950.994

2 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
DLR Kredit	13.458.841	523.547	11.221.144	13.735.772
	13.458.841	523.547	11.221.144	13.735.772

3 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Ingen.

4 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med DLR Kredit er afgivet følgende sikkerheder:

Pantebrev nom. 15.184 tkr. i Johanneslyst nr. 2-24, Randers, bogført værdi pr. 31. december 2024 18.951 tkr.

Til sikkerhed for engagement med Sparekassen Danmark er afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev nom. 1.000 tkr. i Johanneslyst nr. 2-24, Randers, bogført værdi pr. 31. december 2024 18.951 tkr.

	2024	2023
5 Medarbejderforhold		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	2	2

Selskabets ansatte omfatter direktionen, der ikke modtager vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Johannelyst, Randers for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendoms- og administrationsomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der udgiftsføres ikke skat i resultatopgørelsen. Årets resultat medregnes ved opgørelsen af skattepligtig indkomst hos selskabsdeltagerne efter skattelovgivningens almindelige regler.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Skyldig skat og udskudt skat

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der afsættes derfor ikke udskudt skat i balancen. Udskudt skat, som måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.