

## **K/S Vesterbro 12 C, Aalborg**

c/o Habro & Finansgruppen Fund Management A/S  
Amaliegade 27  
1256 København K

### **Årsrapport for 2015**

(15. regnskabsår)

CVR nr. 26178541

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 14. marts 2016

---

Steen Fursing  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	11
Noter	12 - 15

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 for K/S Vesterbro 12 C, Aalborg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. marts 2016

I bestyrelsen:

---

Kent Risvad (formand)

---

Ole Ingrisich

---

Flemming Joseph Jensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

**Til kommanditisterne i K/S Vesterbro 12 C, Aalborg**

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Vesterbro 12 C, Aalborg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### **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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder en vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere en vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, og den finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 14. marts 2016

**Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34209936

Jan Tønnesen

Statsautoriseret revisor

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	K/S Vesterbro 12 C, Aalborg c/o Habro & Finansgruppen Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 26178541
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2015
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet Vesterbro, 2002 ApS
<b>Bestyrelse</b>	Kent Risvad (formand) Ole Ingrisch Flemming Joseph Jensen
<b>Selskabsadm.</b>	Habro & Finansgruppen Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
<b>Revision</b>	Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø CVR-nr.: 34209936

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet er at eje og udleje fast ejendom. Ejendommen er beliggende på adressen Vesterbro 12 C, hvilket er centralt i Aalborg.

### Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 5.832.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 10.415.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 4.583.

### Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 34.400. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 80.000.

### Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår i forlængelse af resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for K/S Vesterbro 12 C, Aalborg for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

### Ændring i regnskabsmæssige skøn

Selskabets opgørelse af dagsværdi på investeringsejendomme er baseret på et skøn over fremtidige lejeindtægter, der delvist afhænger af lejers driftsresultater. Selskabet har fra 2015 ikke inkluderet den driftsafhængige leje i dagsværdiberegningen. Det er ikke muligt at opgøre den beløbsmæssige påvirkning af det ændrede skøn.

### 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 og nedskrivninger.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artopdelt med de tilpasninger som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

#### Lejeindtægter

Nettoomsætning, der består af huslejeindtægter, indregnes i takt med de indtjenes.

#### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse, i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

#### Finansiering

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

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

#### Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsforholdene på balancedagen. Opgørelsen af dagsværdi foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

#### Gældsforpligtelser

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien for obligationsbaserede lån er baseret på kursværdien på de bagvedliggende obligationer, mens dagsværdien på øvrige lån er baseret på den nominelle restgæld tillagt eventuelle indfrielsesomkostninger.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.



## RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december 2015

	Note	2015 dkk	2014 dkk
Lejeindtægter		8.364.773	8.359.214
Driftsomkostninger	1	-497.431	-236.931
<b>Nettoleje</b>		<b>7.867.342</b>	<b>8.122.283</b>
Administrationsomkostninger	2	-316.270	-236.173
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>7.551.072</b>	<b>7.886.110</b>
Finansielle indtægter	3	129	0
Finansielle omkostninger	4	-1.718.908	-2.342.757
<b>Resultat før dagsværdiregulering m.v.</b>		<b>5.832.293</b>	<b>5.543.353</b>
Afskrivninger	7	0	0
Værdireguleringer	5	-10.415.307	9.613.350
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-4.583.014</b>	<b>15.156.703</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-4.583.014	15.156.703
		<b>-4.583.014</b>	<b>15.156.703</b>

**BALANCE PR. 31. december 2015**

**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12 2015</u> dkk	<u>31.12 2014</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsjendomme	6	110.234.000	120.430.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>110.234.000</b></u>	<u><b>120.430.000</b></u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u><b>110.234.000</b></u>	<u><b>120.430.000</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender		0	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>1.806</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>1.806</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><b>110.234.000</b></u>	<u><b>120.431.806</b></u>

## BALANCE PR. 31. december 2015

## PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12 2015</u> dkk	<u>31.12 2014</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Kommanditkapitalen udgør kr. 80.000.000.			
Kontant andel af kommanditkapital		0	0
Overført resultat		34.400.068	39.983.082
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>8</b>	<b><u>34.400.068</u></b>	<b><u>39.983.082</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld	9	50.153.767	51.975.941
Kreditinstitutter, kassekredit	9	20.750.000	22.500.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>70.903.767</u></b>	<b><u>74.475.941</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld	9	2.006.585	2.010.830
Kreditinstitutter, kassekredit	9	1.228.266	2.947.217
Anden gæld	10	1.695.314	1.014.736
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.930.165</u></b>	<b><u>5.972.783</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b><u>75.833.932</u></b>	<b><u>80.448.724</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>110.234.000</u></b>	<b><u>120.431.806</u></b>
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	11		

## NOTER

	2015 dkk	2014 dkk
<b>1 Driftsomkostninger</b>		
Ejendomsadministration	58.350	56.640
Andel af bygningsforsikring	26.327	24.062
Vedligeholdelse	412.754	156.229
	<hr/>	<hr/>
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>497.431</b>	<b>236.931</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>2 Administrationsomkostninger</b>		
Revision	19.000	21.000
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Selskabsadministration	168.826	163.909
Bestyrelshonorar	120.000	0
Gebyrer, PBS, bank m.v.	1.326	1.063
Andre honorarer m.v.	2.500	20.000
Diverse	1.399	25.952
	<hr/>	<hr/>
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>316.270</b>	<b>236.173</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, offentlige myndigheder	129	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>129</b>	<b>0</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteudgifter, prioritetslån, Realkredit Danmark	595.469	751.161
Renteudgifter, kassekredit, Danske Bank	1.116.694	1.319.641
Renteudgifter, komplementarselskab	6.745	6.833
Renteudgifter, øvrige	0	195
Låneomkostninger	0	264.927
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>1.718.908</b>	<b>2.342.757</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>5 Regulering til dagsværdier</b>		
Regulering ejendom til dagsværdi, jf. note 6	-10.196.000	9.430.000
Regulering gæld til dagsværdi, jf. note 9	-219.307	183.350
	<hr/>	<hr/>
<b>Regulering til dagsværdier i alt</b>	<b>-10.415.307</b>	<b>9.613.350</b>
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>6 Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum primo	118.574.819	118.574.819
Årets til- / afgang	0	0
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Anskaffelsessum, ultimo	118.574.819	118.574.819
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Regulering til dagsværdi primo	1.855.181	-7.574.819
Årets regulering	-10.196.000	9.430.000
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Regulering til dagsværdi ultimo	-8.340.819	1.855.181
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>110.234.000</b>	<b>120.430.000</b>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Afkastkrav	7,5%	7,5%
	<u>                    </u>	<u>                    </u>

Vurderingen af afkastkravet bygger på information om den generelle regionale udvikling i afkastkrav, samt relevante lokale forhold for den pågældende ejendomstype.

Der henvises endvidere til afsnittet "Ændring i regnskabsmæssige skøn" i Anvendt regnskabspraksis.

Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:

Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,50%	<u>103.344.375</u>	<u>112.903.125</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,50%	<u>118.107.857</u>	<u>129.032.143</u>
<b>7 Driftsmidler og inventar</b>		
Anskaffelsessum primo	8.638.047	8.638.047
Årets til- / afgang	0	0
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Anskaffelsessum, ultimo	8.638.047	8.638.047
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Af- og nedskrivning, inventar, primo	-8.638.047	-8.638.047
Årets afskrivning, inventar	0	0
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Af- og nedskrivning, inventar, ultimo	-8.638.047	-8.638.047
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>8 Egenkapital</b>		
Kommanditkapitalen udgør:		
800 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo	80.000.000	80.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af kommanditkapital udgør:		
800 kommanditanparter á kr. 0, primo	0	0
Ændring i året	0	0
	<hr/>	<hr/>
800 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	80.000.000	80.000.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	100.000	100.000
	<hr/>	<hr/>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	39.983.082	25.726.379
Overført af årets resultat	-4.583.014	15.156.703
Udloddet	-1.000.000	-900.000
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	34.400.068	39.983.082
	<hr/>	<hr/>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>34.400.068</b>	<b>39.983.082</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>9 Prioritetsgæld</b>		
Realkredit Danmark, nominelt	52.092.632	54.138.358
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	-151.587	31.763
Regulering til dagsværdi	219.307	-183.350
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	67.720	-151.587
	<hr/>	<hr/>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>52.160.352</b>	<b>53.986.771</b>
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	42.108.337	43.943.333
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	8.045.430	8.032.608
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del, i alt	50.153.767	51.975.941
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	2.006.585	2.010.830
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>9 Kreditinstitutter</b>		
Danske Bank, kassekredit	21.978.266	25.447.217
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	8.750.000	6.500.000
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	12.000.000	16.000.000
Langfristet del, i alt	20.750.000	22.500.000
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.228.266	2.947.217
<b>10 Anden gæld</b>		
Gæld til lejer	898.281	57.837
Mellemregning Komp.selskabet Vesterbro, 2002 ApS	96.687	97.942
Fællesregnskab	92.797	87.768
Skyldig moms	537.740	706.791
Skyldige omkostninger	69.809	64.398
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>1.695.314</b>	<b>1.014.736</b>
<b>11 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser</b>		

**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 110.234 samt den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder Realkredit Danmark og Danske Bank.

**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.