

## **K/S J.F. Kennedys Plads, Aalborg**

c/o Habro Fund Management a/s  
Bredgade 34 A  
1260 København K

### **Årsrapport for 2017**

(14. regnskabsår)

CVR nr. 28 28 04 40

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 17. april 2018

---

Dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2017 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2017 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 17

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2017 for K/S J.F. Kennedys Plads, Aalborg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Jeg 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 min 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 17. april 2018

I bestyrelsen:

---

Søren Koppelhus (formand)

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i K/S J.F. Kennedys Plads, Aalborg

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S J.F. Kennedys Plads, Aalborg for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 fejl-information, 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. Fejlinformation 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

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.
- 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 konklusioner 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.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)****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 17. april 2018

**Ernst & Young**

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR.nr.: 30700228

Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne24830

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S J.F. Kennedys Plads, Aalborg Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 28 28 04 40
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017
<b>Komplementar</b>	J.F. Kennedys Plads, 1, Aalborg, 2004 ApS
<b>Bestyrelse</b>	Søren Koppelhus (formand)
<b>Selskabsadm.</b>	Habro Fund Management a/s Bredgade 34 A 1260 København K
<b>Revision</b>	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvold Helmuths vej 4 2000 Frederiksberg CVR.nr.: 30700228

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktivitet**

Virksomhedens væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

### **Resultat for regnskabsåret 2017**

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 5.325.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 1.237.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 6.562.

### **Egenkapital pr. 31. december 2017**

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2017 udgør t.dkk 58.472. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 12.075.

### **Hændelser efter regnskabsårets udløb**

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for K/S J.F. Kennedys Plads, Aalborg for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

### 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

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

### 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 omkostninger omfatter renteudgifter.

### Skat

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

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)****BALANCEN****Anlægsaktiver**

Investeringsjendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien for investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for et normalår sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i vurderet normalår. Der er i det vurderede normalår taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger og vedligeholdelse. Driftsresultatet af normalåret divideres med det skønnede afkastkrav, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

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

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

**RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017**

	<u>Note</u>	<u>2017 dkk</u>	<u>2016 dkk</u>
Lejeindtægter		6.482.583	6.355.473
Driftsomkostninger	2	-221.549	-441.339
<b>Nettoleje</b>		<b>6.261.034</b>	<b>5.914.134</b>
Administrationsomkostninger	3	-213.123	-208.901
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>6.047.911</b>	<b>5.705.233</b>
Finansielle omkostninger	4	-722.927	-849.883
<b>Resultat før værdiregulering m.v.</b>		<b>5.324.984</b>	<b>4.855.350</b>
Værdireguleringer	5	1.237.000	-108.000
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>6.561.984</u></b>	<b><u>4.747.350</u></b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>6.561.984</u>	<u>4.747.350</u>
		<b><u>6.561.984</u></b>	<b><u>4.747.350</u></b>

**BALANCE PR. 31. december 2017****AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	6	<u>102.467.000</u>	<u>101.230.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>102.467.000</u></b>	<b><u>101.230.000</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b><u>102.467.000</u></b>	<b><u>101.230.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	7	<u>16.200</u>	<u>7.261</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b><u>16.200</u></b>	<b><u>7.261</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b><u>16.200</u></b>	<b><u>7.261</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u>102.483.200</u></b>	<b><u>101.237.261</u></b>

**BALANCE PR. 31. december 2017****PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Stamkapitalen udgør kr. 19.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	8	6.925.000	6.925.000
Overført resultat	8	51.547.211	44.985.227
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b><u>58.472.211</u></b>	<b><u>51.910.227</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Nykredit	9	37.860.981	41.797.830
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>37.860.981</u></b>	<b><u>41.797.830</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Nykredit	9	3.936.849	3.927.689
Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	10	0	1.500.000
Kassekredit, Ringkjøbing Landbobank		1.553.022	1.485.421
Anden gæld	11	660.137	616.094
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>6.150.008</u></b>	<b><u>7.529.204</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b><u>44.010.989</u></b>	<b><u>49.327.034</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>102.483.200</u></b>	<b><u>101.237.261</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	12		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	13		

## NOTER

**1 Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>2 Driftsomkostninger</b>		
Ejerforeningsbidrag	949.500	1.040.314
Ejendomsskat	494.247	494.267
Køleanlæg	97.943	204.545
Rådgivning, køleanlæg	58.300	0
Lejers andel af fællesomkostninger	-1.474.109	-1.390.669
Ejendomsadministration	95.668	92.882
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>221.549</b>	<b>441.339</b>
<b>3 Administrationsomkostninger</b>		
Revision	21.000	21.000
Selskabsadministration	157.571	152.982
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	1.359	0
Bestyrelshonorar	26.000	26.000
Honorar, forældelse	0	3.000
Diverse	3.286	2.500
Gebyrer, PBS, bank m.v.	688	200
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>213.123</b>	<b>208.901</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, Nykredit	656.274	714.436
Renter, prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	46.499	121.459
Renter, kassekredit, Ringkjøbing Landbobank	8.335	2.817
Renter, komplementarselskab	11.819	11.171
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>722.927</b>	<b>849.883</b>
<b>5 Regulering til dagsværdier</b>		
Regulering ejendom til dagsværdi, jf. note 6	1.237.000	-108.000
<b>Regulering til dagsværdier i alt</b>	<b>1.237.000</b>	<b>-108.000</b>

## NOTER

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>6 Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum, primo	76.898.777	76.898.777
Årets til- / afgang	0	0
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo	76.898.777	76.898.777
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	24.331.223	24.439.223
Årets regulering	1.237.000	-108.000
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	25.568.223	24.331.223
	<hr/>	<hr/>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>102.467.000</b>	<b>101.230.000</b>
	<hr/>	<hr/>
Anvendte nøgelfaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, DKK	6.503.837	6.482.583
Driftsomkostninger, DKK	-355.780	-408.742
Afkastkrav	6,00%	6,00%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	98.368.320	97.180.800
	<hr/>	<hr/>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	106.922.087	105.631.304
	<hr/>	<hr/>
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
<b>7 Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende ejerforeningsbidrag	0	7.261
Udlæg lejere	16.200	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>16.200</b>	<b>7.261</b>
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

	2017 dkk	2016 dkk
	<hr/>	<hr/>
<b>8 Egenkapital</b>		
Stamkapital udgør:		
190 kommanditanparter á kr. 100.000	19.000.000	19.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
190 kommanditanparter á kr. 36.447, ultimo	6.925.000	6.925.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	12.075.000	12.075.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	63.553	63.553
	<hr/>	<hr/>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	44.985.227	40.237.877
Overført af årets resultat	6.561.984	4.747.350
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	51.547.211	44.985.227
	<hr/>	<hr/>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>58.472.211</b>	<b>51.910.227</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>9 Prioritetsgæld, Nykredit</b>		
Prioritetsgæld, Nykredit, nominelt	41.797.830	45.725.519
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	22.017.381	25.991.738
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	15.843.600	15.806.092
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	37.860.981	41.797.830
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	3.936.849	3.927.689
	<hr/>	<hr/>
Lånets løbetid er til 30. juni 2028, og renten er fast 1,48% p.a. frem til 1. juli 2019.		
Ved førtidig indfrielse skal lånet indfries til obligationskursen.		
<b>10 Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank</b>		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	1.500.000
	<hr/>	<hr/>



**NOTER**

	<u>2017</u> dkk	<u>2016</u> dkk
<b>11 Anden gæld</b>		
Mellemregning med J.F. Kennedys Plads, 1, Aalborg, 2004 ApS	169.418	160.124
Skyldig moms	441.219	354.470
Skyldig revision	21.000	21.000
Skyldige omkostninger	<u>28.500</u>	<u>80.500</u>
<b>Anden gæld i alt</b>	<u><b>660.137</b></u>	<u><b>616.094</b></u>

**12 Personaleforhold**

Der har ikke været ansatte i årets løb.

**13 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser****Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 102.467 samt den ikke indbetalte andel af stamkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

Selskabets finansieringskilder har transport i lejeindtægterne.

**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.