

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

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

### **Årsrapport for 2015**

(12. regnskabsår)

CVR nr. 28 28 04 40

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 7. april 2016

---

Christian I.D. Johansen

**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 til årsrapporten	12 - 15

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 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 7. april 2016

I bestyrelsen:

---

Søren Koppelhus (formand)

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S J.F. Kennedys Plads, Aalborg for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 årsregnskabet 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 2015 - 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 7. april 2016

### Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 30700228

Henrik Reedtz  
Statsautoriseret revisor

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S J.F. Kennedys Plads, Aalborg Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 28 28 04 40
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
<b>Komplementar</b>	J.F. Kennedys Plads, 1, Aalborg, 2004 ApS
<b>Bestyrelse</b>	Søren Koppelhus (formand)
<b>Selskabsadm.</b>	Habro & Finansgruppen Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
<b>Revision</b>	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvold Helmuths vej 4 2000 Frederiksberg CVR-nr.: 30700228

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

### Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 4.500.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 1.646.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 6.146.

### Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 45.716. 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.

### Resultatfordeling

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for K/S J.F. Kennedys Plads, Aalborg for 2015 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**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsf forholdene 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. Dagsværdi på obligationsbaseret forpligtelser er baseret på kursværdien af de bagvedliggende obligationer.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.



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

	<u>Note</u>	<u>2015 dkk</u>	<u>2014 dkk</u>
Lejeindtægter		6.230.856	6.108.682
Driftsomkostninger	2	-463.713	-434.547
<b>Nettoleje</b>		<b>5.767.143</b>	<b>5.674.135</b>
Administrationsomkostninger	3	-268.822	-359.677
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>5.498.321</b>	<b>5.314.458</b>
Finansielle indtægter	4	0	100
Finansielle omkostninger	5	-998.037	-1.318.293
<b>Resultat før dagsværdiregulering m.v.</b>		<b>4.500.284</b>	<b>3.996.265</b>
Værdireguleringer	6	1.645.943	1.776.364
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>6.146.227</u></b>	<b><u>5.772.629</u></b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>6.146.227</u>	<u>5.772.629</u>
		<b><u>6.146.227</u></b>	<b><u>5.772.629</u></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>			
Investeringsejendomme	7	<u>101.338.000</u>	<u>97.617.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>101.338.000</b></u>	<u><b>97.617.000</b></u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u><b>101.338.000</b></u>	<u><b>97.617.000</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><b>101.338.000</b></u>	<u><b>97.617.000</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>			
Stamkapitalen udgør kr. 19.000.000.			
Kontant andel af Stamkapital	8	6.925.000	6.925.000
Overført resultat	8	<u>38.791.447</u>	<u>32.645.220</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b><u>45.716.447</u></b>	<b><u>39.570.220</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Nykredit	9	47.171.949	0
Prioritetsgæld, Nykredit, indfriet	10	0	48.914.382
Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	11	<u>1.500.000</u>	<u>3.000.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>48.671.949</u></b>	<b><u>51.914.382</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Nykredit	9	3.918.551	0
Prioritetsgæld, Nykredit, indfriet	10	0	2.964.575
Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	11	1.500.000	1.500.000
Kassekredit, Ringkjøbing Landbobank		831.498	1.004.408
Anden gæld	12	<u>699.555</u>	<u>663.415</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>6.949.604</u></b>	<b><u>6.132.398</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b><u>55.621.553</u></b>	<b><u>58.046.780</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>101.338.000</u></b>	<b><u>97.617.000</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
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>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>2 Driftsomkostninger</b>		
Ejerforeningsbidrag	1.144.925	1.012.421
Ejendomsskat	494.012	493.723
Køleanlæg	44.401	73.670
Lejers andel af fællesomkostninger	-1.311.952	-1.237.690
Ejendomsadministration	90.177	87.550
Gebyrer, PBS, bank m.v.	2.150	4.873
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>463.713</b>	<b>434.547</b>
<b>3 Administrationsomkostninger</b>		
Revision	21.000	21.000
Selskabsadministration	148.526	245.305
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Bestyrelseshonorar	26.000	26.000
Låneomkostninger	67.577	58.810
Diverse	2.500	4.313
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>268.822</b>	<b>359.677</b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renter, Øvrige	0	100
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>0</b>	<b>100</b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, Nykredit	782.811	848.424
Renter, prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	199.460	155.670
Renter, prioritetsgæld, Spar Nord	0	259.740
Renter, kassekredit, Ringkjøbing Landbobank	226	17.664
Renter, kassekredit, Spar Nord	4.027	26.784
Renter, komplementarselskab	10.570	10.011
Renter, kreditinstitutter	943	0
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>998.037</b>	<b>1.318.293</b>
<b>6 Regulering til dagsværdier</b>		
Regulering ejendom til dagsværdi, jf. note 7	3.721.000	1.717.000
Regulering gæld til dagsværdi, jf. note 9	-1.446.430	0
Regulering gæld til dagsværdi, jf. note 10	-628.627	59.364
<b>Regulering til dagsværdier i alt</b>	<b>1.645.943</b>	<b>1.776.364</b>

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>7 Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum, primo	76.898.777	76.898.777
Årets til- / afgang	0	0
Anskaffelsessum, ultimo	76.898.777	76.898.777
Regulering til dagsværdi, primo	20.718.223	19.001.223
Årets regulering	3.721.000	1.717.000
Regulering til dagsværdi, ultimo	24.439.223	20.718.223
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>101.338.000</b>	<b>97.617.000</b>
Afkastkrav	5,75%	5,75%
<b>8 Egenkapital</b>		
Stamkapital udgør:		
190 kommanditanparter á kr. 100.000	19.000.000	19.000.000
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
190 kommanditanparter á kr. 36.447, ultimo	6.925.000	6.925.000
Resthæftelse i alt	12.075.000	12.075.000
Pr. anpart	63.553	63.553
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	32.645.220	26.872.591
Overført af årets resultat	6.146.227	5.772.629
Overført resultat, ultimo	38.791.447	32.645.220
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>45.716.447</b>	<b>39.570.220</b>

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>9 Prioritetsgæld, Nykredit</b>		
Prioritetsgæld, Nykredit, nominelt	49.644.070	0
Regulering til dagsværdi primo	0	0
Regulering til dagsværdi	1.446.430	0
Regulering til dagsværdi ultimo	1.446.430	0
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>51.090.500</b>	<b>0</b>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	31.403.712	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	15.768.237	0
Langfristet del i alt	47.171.949	0
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	3.918.551	0
<b>10 Prioritetsgæld, Nykredit, indfriet</b>		
Prioritetsgæld, Nykredit, nominelt	0	52.507.584
Regulering til dagsværdi primo	-628.627	-569.263
Regulering til dagsværdi	628.627	-59.364
Regulering til dagsværdi ultimo	0	-628.627
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>0</b>	<b>51.878.957</b>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen		32.972.359
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	15.942.023
Langfristet del i alt	0	48.914.382
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	2.964.575
<b>11 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	1.500.000	3.000.000
Langfristet del i alt	1.500.000	3.000.000
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.500.000	1.500.000

**NOTER**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>12 Anden gæld</b>		
Mellemregning med J.F. Kennedys Plads, 1, Aalborg, 2004 ApS	151.508	143.500
Skyldig moms	382.120	440.448
Skyldig revision	21.000	21.000
Skyldig ejerforeningsbidrag	57.425	0
Skyldige omkostninger	87.502	58.467
	<hr/>	<hr/>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>699.555</b>	<b>663.415</b>
	<hr/>	<hr/>

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

Aktiver til en bogført værdi på t.kr. 101.338 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.