

K/S J.F. Kennedys Plads 1, Aalborg

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

Årsrapport for 2022

(19. regnskabsår)

CVR nr. 28 28 04 40

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 20. april 2023

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 2022 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2022 - Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2022 for K/S J.F. Kennedys Plads 1, 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 20. april 2023

I bestyrelsen:

Søren Koppelhus (formand)

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S J.F. Kennedys Plads 1, Aalborg

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S J.F. Kennedys Plads 1, Aalborg for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalsopgørelse 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 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.

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 20. april 2023

EY

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR.nr.: 30 70 02 28

Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne24830

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S J.F. Kennedys Plads 1, Aalborg Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 28 28 04 40
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022
Komplementar	J.F. Kennedys Plads, 1, Aalborg, 2004 ApS Bredgade 34 A 1260 København K
Bestyrelse	Søren Koppelhus (formand)
Selskabsadm.	Habro Fund Management a/s Bredgade 34 A 1260 København K
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg CVR.nr.: 30 70 02 28

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

Resultat for regnskabsåret 2022

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 6.156.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 12.467.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 6.311.

Egenkapital pr. 31. december 2022

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2022 udgør t.dkk 69.763. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

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 1, Aalborg for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C 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.

Periodeafgrænsningsposter

Aftalt indretningstilskud periodiseres og indregnes lineært i resultatopgørelsen over den resterende lejeperiode.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2022 - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022 dkk</u>	<u>2021 dkk</u>
Lejeindtægter		7.271.688	7.016.956
Driftsomkostninger	2	<u>-271.421</u>	<u>-107.675</u>
Nettoleje		7.000.267	6.909.281
Administrationsomkostninger	3	<u>-551.605</u>	<u>-245.317</u>
Resultat før finansielle poster		6.448.662	6.663.964
Finansielle omkostninger	4	<u>-292.660</u>	<u>-334.489</u>
Resultat før værdiregulering m.v.		6.156.002	6.329.475
Værdireguleringer	5	<u>-12.467.000</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>-6.310.998</u></u>	<u><u>6.329.475</u></u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-6.310.998</u>	<u>6.329.475</u>
		<u><u>-6.310.998</u></u>	<u><u>6.329.475</u></u>

BALANCE PR. 31. december 2022**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2022</u> dkk	<u>31.12.2021</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	6	90.000.000	102.467.000
Materielle anlægsaktiver i alt		90.000.000	102.467.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT		90.000.000	102.467.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	1.252.221	86.717
Periodeafgrænsningsposter	8	6.954.230	0
Tilgodehavender i alt		8.206.451	86.717
Likvide beholdninger		2.589.975	1.549.598
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		10.796.426	1.636.315
AKTIVER I ALT		100.796.426	104.103.315

BALANCE PR. 31. december 2022**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2022</u> dkk	<u>31.12.2021</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 19.000.000.			
Kontant andel af stamkapital		925.000	2.125.000
Overført resultat		68.837.826	75.148.824
EGENKAPITAL I ALT		69.762.826	77.273.824
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Nykredit	9	17.906.756	21.896.291
Langfristede gældsforpligtelser i alt		17.906.756	21.896.291
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Nykredit	9	3.989.535	3.993.272
Bankgæld, Nykredit		3.846	0
Leverandørgæld		8.604.518	13.518
Anden gæld	10	528.945	926.410
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		13.126.844	4.933.200
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		31.033.600	26.829.491
PASSIVER I ALT		100.796.426	104.103.315
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	11		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital		
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. 11.184, primo	2.125.000	3.325.000
Ændring i året	-1.200.000	-1.200.000
	<hr/>	<hr/>
190 kommanditanparter á kr. 4.868, ultimo	925.000	2.125.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	18.075.000	16.875.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	95.132	88.816
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	75.148.824	68.819.349
Overført af årets resultat	-6.310.998	6.329.475
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	68.837.826	75.148.824
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	69.762.826	77.273.824
	<hr/>	<hr/>

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.

	2022	2021
	dkk	dkk
2 Driftsomkostninger		
Ejerforeningsbidrag	1.205.000	1.183.283
Ejendomsskat	551.671	542.182
Køleanlæg og CTS-anlæg	58.678	104.615
Lejers andel af fællesomkostninger	-1.972.690	-1.830.080
Vedligeholdelse	28.636	0
Varme, vand, el m.v.	289.220	0
Ejendomsadministration	110.906	107.675
Driftsomkostninger i alt	271.421	107.675
3 Administrationsomkostninger		
Revision	25.750	21.000
Advokat	6.500	10.000
Selskabsadministration	182.668	177.348
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Bestyrelseshonorar	26.000	26.000
Opstartshonorar mægler	15.000	0
Låneomkostninger	6.250	0
Regnskabsudarbejdelseshonorar	2.500	2.500
Udlejningshonorar	274.426	0
Habro, genbekræftelse resthæftelse	1.000	0
Diverse	851	1.007
Gebyrer, PBS, bank m.v.	5.123	1.925
Administrationsomkostninger i alt	551.605	245.317
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Nykredit	252.063	298.267
Renter, kassekredit, Ringkjøbing Landbobank	24.907	21.416
Renter, komplementarselskab	15.661	14.806
Renter, kreditinstitutter	29	0
Finansielle omkostninger i alt	292.660	334.489
5 Regulering til dagsværdier		
Regulering ejendom til dagsværdi, jf. note 6	-12.467.000	0
Regulering til dagsværdier i alt	-12.467.000	0

NOTER

	2022 dkk	2021 dkk
6 Investeringsejendomme		
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	25.568.223	25.568.223
Årets regulering	-12.467.000	0
Regulering til dagsværdi, ultimo	13.101.223	25.568.223
Dagsværdi, ultimo	90.000.000	102.467.000
Anvendte nøgelfaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, DKK	6.685.024	7.157.295
Driftsomkostninger, DKK	-171.682	-279.550
Afkastkrav	7,24%	6,71%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	86.995.995	98.786.432
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	93.218.884	106.432.441
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
7 Tilgodehavender		
Tilgodehavende hos ejerforening	0	86.717
Moms, tilgode	1.252.221	0
Tilgodehavender i alt	1.252.221	86.717
8 Periodeafgrænsningsposter		
Årets tilgang, indretningstilskud ydet i 2022	6.954.230	0
Periodeafgrænsningsposter i alt	6.954.230	0

NOTER

	2022	2021
	dkk	dkk
9 Prioritetsgæld, Nykredit		
Prioritetsgæld, Nykredit, nominelt	21.896.291	25.889.563
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	1.978.753	5.945.167
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	15.928.003	15.951.124
Langfristet del i alt	17.906.756	21.896.291
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	3.989.535	3.993.272

Lånets løbetid er til 30. juni 2028, og renten er fast 1,16% p.a. frem til 1. juli 2024.

Ved førtidig indfrielse skal lånet indfries til obligationskursen.

	2022	2021
	dkk	dkk
10 Anden gæld		
Mellemregning med J.F. Kennedys Plads, 1, Aalborg, 2004 ApS	224.485	212.220
Skyldig lejer, fællesomkostningsregnskab	0	15.704
Skyldig moms	0	453.987
Skyldig revision	25.750	21.000
Skyldige omkostninger	278.710	223.499
Anden gæld i alt	528.945	926.410

11 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 90.000 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.