

K/S J.F. Kennedys Plads, Aalborg

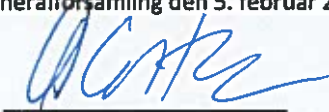
c/o Habro Fund Management a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2019

(16. regnskabsår)

CVR nr. 28 28 04 40

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 5. februar 2020



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 2019 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2019 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2019 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 5. februar 2020

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 2019 - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 5. februar 2020

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR.nr.: 30 70 02 28



Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne24830

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S J.F. Kennedys Plads, Aalborg
Bredgade 34 A
1260 København K

CVR-nr.: 28 28 04 40
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2019 - 31. december 2019

Komplementar J.F. Kennedys Plads, 1, Aalborg, 2004 ApS

Bestyrelse Søren Koppelhus (formand)

Selskabsadm. Habro Fund Management a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

Revision Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
Osvald Helmuths Vej 4
2000 Frederiksberg
CVR.nr.: 30 70 02 28

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

Der pågår forhandlinger med lejer om en forlængelse af lejekontrakten. Som følge heraf er der væsentlig usikkerhed om ejendommens værdi.

Resultat for regnskabsåret 2019

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 5.913.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 0.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 5.913.

Egenkapital pr. 31. december 2019

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2019 udgør t.dkk 67.171. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 14.475.

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 2019 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2019 - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019 dkk</u>	<u>2018 dkk</u>
Lejeindtægter		6.744.479	6.612.235
Driftsomkostninger	2	-101.494	-546.041
Nettoleje		6.642.985	6.066.194
Administrationsomkostninger	3	-262.659	-275.829
Resultat før finansielle poster		6.380.326	5.790.365
Finansielle omkostninger	4	-467.825	-604.102
Resultat før værdiregulering m.v.		5.912.501	5.186.263
Værdireguleringer	5	0	0
ÅRETS RESULTAT		<u>5.912.501</u>	<u>5.186.263</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>5.912.501</u>	<u>5.186.263</u>
		<u>5.912.501</u>	<u>5.186.263</u>

BALANCE PR. 31. december 2019

AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2019</u> dkk	<u>31.12.2018</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	6	102.467.000	102.467.000
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>102.467.000</u>	<u>102.467.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>102.467.000</u>	<u>102.467.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	29.430	0
Tilgodehavender i alt		<u>29.430</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>29.430</u>	<u>0</u>
AKTIVER I ALT		<u>102.496.430</u>	<u>102.467.000</u>

BALANCE PR. 31. december 2019
PASSIVER

	Note	31.12.2019 dkk	31.12.2018 dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 19.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	8	4.525.000	5.725.000
Overført resultat	8	62.645.975	56.733.474
EGENKAPITAL I ALT		67.170.975	62.458.474
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Nykredit	9	29.887.332	33.914.032
Langfristede gældsforpligtelser i alt		29.887.332	33.914.032
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Nykredit	9	4.000.000	3.946.949
Kassekredit, Ringkjøbing Landbobank (maks. t.dkk. 2.000)		678.530	1.174.003
Anden gæld	10	759.593	973.542
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.438.123	6.094.494
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		35.325.455	40.008.526
PASSIVER I ALT		102.496.430	102.467.000
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	11		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		

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.

	2019 dkk	2018 dkk
2 Driftsomkostninger		
Ejerforeningsbidrag	1.080.570	1.032.546
Ejendomsskat	514.187	503.322
Køleanlæg	14.500	414.190
Rådgivning, køleanlæg	0	60.000
Lejers andel af fællesomkostninger	-1.609.257	-1.562.555
Ejendomsadministration	101.494	98.538
Driftsomkostninger i alt	101.494	546.041
3 Administrationsomkostninger		
Revision	21.000	21.000
Advokat	0	4.000
Selskabsadministration	167.167	162.298
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Bestyrelshonorar	26.000	26.000
Øvrige honorar	33.000	50.000
Diverse	6.926	3.914
Gebyrer, PBS, bank m.v.	3.029	3.080
Administrationsomkostninger i alt	262.659	275.829
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Nykredit	451.698	582.975
Renter, kassekredit, Ringkjøbing Landbobank	2.896	8.622
Renter, komplementarselskab	13.231	12.505
Finansielle omkostninger i alt	467.825	604.102
5 Regulering til dagsværdier		
Regulering ejendom til dagsværdi, jf. note 6	0	0
Regulering til dagsværdier i alt	0	0

NOTER

	2019 dkk	2018 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	0	0
Regulering til dagsværdi, ultimo	25.568.223	25.568.223
Dagsværdi, ultimo	102.467.000	102.467.000
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, DKK	6.766.592	6.766.592
Driftsomkostninger, DKK	-25.983	-215.744
Afkastkrav	6,58%	6,39%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	98.716.378	98.609.056
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	106.513.880	106.639.109
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
7 Tilgodehavender		
Tilgodehavende ejerforeningsbidrag	29.430	0
Tilgodehavender i alt	29.430	0

NOTER

	2019 dkk	2018 dkk
8 Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
190 kommanditanparter á kr. 100.000	19.000.000	19.000.000
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
190 kommanditanparter á kr. 30.132, primo	5.725.000	6.925.000
Ændring i året	-1.200.000	-1.200.000
190 kommanditanparter á kr. 23.816, ultimo	4.525.000	5.725.000
Resthæftelse i alt	14.475.000	13.275.000
Pr. anpart	76.184	69.868
Overført resultat		
Overført resultat, primo	56.733.474	51.547.211
Overført af årets resultat	5.912.501	5.186.263
Overført resultat, ultimo	62.645.975	56.733.474
Egenkapital i alt	67.170.975	62.458.474
9 Prioritetsgæld, Nykredit		
Prioritetsgæld, Nykredit, nominelt	33.887.332	37.860.981
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	13.887.332	18.034.191
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	16.000.000	15.879.841
Langfristet del i alt	29.887.332	33.914.032
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	4.000.000	3.946.949

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.

NOTER

	2019 dkk	2018 dkk
10 Anden gæld		
Mellemregning med J.F. Kennedys Plads, 1, Aalborg, 2004 ApS	189.651	179.247
Skyldig lejer, fællesomkostningsregnskab	47.052	0
Skyldig moms	423.390	336.308
Skyldig revision	21.000	21.000
Skyldige omkostninger	78.500	436.987
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	759.593	973.542

11 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

12 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.