

K/S Køge

c/o VPM Fund Management A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2017

(13. regnskabsår)

CVR nr. 28520107

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 22. marts 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 - 18

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2017 for K/S Køge.

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.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse om de forhold, beretningen omhandler.

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

København, den 22. marts 2018

I bestyrelsen:

Morten Mølgaard Boll

Walther Thygesen

Carl Christensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Køge

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Køge 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at der er usikkerhed ved indregning og måling af selskabets ejendom. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 fejlinformationer, 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.

Risskov, den 22. marts 2018

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 32285201

Erling Brødbæk

Statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne11645

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Køge c/o VPM Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K CVR-nr.: 28520107 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017
Komplementar	Komplementarselskabet Køge ApS
Bestyrelse	Morten Mølgaard Boll Walther Thygesen Carl Christensen
Selskabsadm.	VPM Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov CVR-nr.: 32285201

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Selskabets væsentligste aktivitet består i at eje og drive udlejningsvirksomhed med ejendommene beliggende Københavnsvej 104 og Theilgårdsvej 1-10 i Køge.

Resultat for regnskabsåret 2017

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 3.303.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 328.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 3.631.

Egenkapital pr. 31. december 2017

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2017 udgør t.dkk 32.278. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 9.550.

Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets aktiver henvises til note 1 i årsrapporten.

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 Køge 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.

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes med anvendelse af dagskurs.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på EUR 744,49 (743,44 pr. 31/12 2016).

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt 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 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 (fortsat)

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

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.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter, kassebeholdninger m.v.

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	2	6.295.313	5.664.917
Driftsomkostninger	3	<u>-176.810</u>	<u>-999.539</u>
Nettoleje		6.118.503	4.665.378
Administrationsomkostninger	4	<u>-257.779</u>	<u>-304.881</u>
Resultat før finansielle poster m.v.		5.860.724	4.360.497
Finansielle indtægter	5	608	0
Finansielle omkostninger	6	<u>-2.558.450</u>	<u>-2.494.648</u>
Resultat før værdiregulering		3.302.882	1.865.849
Værdireguleringer	7	<u>328.137</u>	<u>-1.840.939</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>3.631.019</u>	<u>24.910</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>3.631.019</u>	<u>24.910</u>
		<u>3.631.019</u>	<u>24.910</u>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	8	<u>120.857.000</u>	<u>118.407.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>120.857.000</u>	<u>118.407.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>120.857.000</u>	<u>118.407.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	9	77.196	125.000
Periodeafgrænsningsposter, aktiver		<u>0</u>	<u>227</u>
Tilgodehavender i alt		<u>77.196</u>	<u>125.227</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>77.196</u>	<u>125.227</u>
AKTIVER I ALT		<u>120.934.196</u>	<u>118.532.227</u>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 38.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	9	28.450.000	16.450.000
Overført resultat	9	<u>3.828.398</u>	<u>197.379</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>32.278.398</u>	<u>16.647.379</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, BRF Kredit	10	57.579.825	42.490.000
Obligationslån, EUR	11	8.069.475	7.633.984
Bankgæld,	12	15.500.000	0
Gældsbrev, Selandia Investment aps	13	<u>1.829.216</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>82.978.516</u>	<u>50.123.984</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, BRF Kredit	10	719.175	38.760.000
Obligationslån, EUR	11	0	848.220
Bankgæld, Jyske Bank	12	2.873.860	10.828.459
Anden gæld	14	<u>2.084.247</u>	<u>1.324.185</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>5.677.282</u>	<u>51.760.864</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>88.655.798</u>	<u>101.884.848</u>
PASSIVER I ALT		<u>120.934.196</u>	<u>118.532.227</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	15		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	16		

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.

	2017	2016
	dkk	dkk
2 Lejeindtægter		
Lejeindtægter	<u>6.295.313</u>	<u>5.664.917</u>
Lejeindtægter i alt	<u>6.295.313</u>	<u>5.664.917</u>
3 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministrationshonorar	87.500	87.500
Vedligeholdelse	22.289	768.656
Ejerandel fællesomkostninger	29.901	26.025
Netto forbrugsregnskab	-32.699	0
Hensat til tab på lejetilgodehavende	19.973	52.472
Øvrige driftsomkostninger	-154	-9.020
Udlejningsomkostninger	<u>50.000</u>	<u>73.906</u>
Driftsomkostninger i alt	<u>176.810</u>	<u>999.539</u>
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	165.750	162.500
Revision	16.750	16.750
Advokat	0	40.000
VP omkostninger	52.058	66.476
Regnskabsudarbejdelse	12.680	12.500
Honorar, forældelse	0	3.000
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	0
Kriminalitetsforsikring	1.359	0
Gebyrer m.v.	4.254	3.655
Diverse omkostninger	<u>1.709</u>	<u>0</u>
Administrationsomkostninger i alt	<u>257.779</u>	<u>304.881</u>
5 Finansielle indtægter		
Kursgevinst, valuta	<u>608</u>	<u>0</u>
Finansielle indtægter i alt	<u>608</u>	<u>0</u>

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, BRF Kredit	1.998.343	2.013.576
Renter, bankgæld, Jyske Bank	288.031	398.700
Renter, obligationslån, EUR	63.406	76.947
Renter, komplementarselskab	5.591	5.423
Renter, gældsbrief, Selandia Investment	18.442	0
Renter, øvrige	188	2
Låneomkostninger	184.449	0
	<u> </u>	<u> </u>
Finansielle omkostninger i alt	<u>2.558.450</u>	<u>2.494.648</u>
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	450.000	-1.873.000
Regulering langfristet gæld, valutakursrelateret, jf. note 11	-12.465	32.061
Kursregulering indfriet gæld, BRF Kredit	-109.398	0
	<u> </u>	<u> </u>
Værdireguleringer i alt	<u>328.137</u>	<u>-1.840.939</u>
8 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	119.122.003	119.122.003
Årets til- / afgang	2.000.000	0
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum, ultimo	<u>121.122.003</u>	<u>119.122.003</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-715.003	1.157.997
Årets regulering, afkastrelateret	450.000	-1.873.000
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>-265.003</u>	<u>-715.003</u>
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi pr. 31.12	<u>120.857.000</u>	<u>118.407.000</u>

Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:

Nettolejeindtægt, DKK	7.669.184	6.959.882
Driftsomkostninger, DKK	-340.837	-371.035
Afkastkrav	6,00%	5,50%
Fradrag lejerabatter m.v., DKK	-1.281.898	-1.389.258

Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:

Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	<u>116.022.720</u>	<u>113.258.870</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>126.111.652</u>	<u>124.045.429</u>

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende leje	154.658	177.472
Hensat til tab leje	-77.471	-52.472
Andre tilgodehavender	9	0
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender i alt	77.196	125.000
	<hr/>	<hr/>
9 Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
1.000 kommanditanparter á kr. 38.000	38.000.000	38.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
1.000 kommanditanparter á kr. 16.450, primo	16.450.000	16.450.000
Ændring i året	12.000.000	0
	<hr/>	<hr/>
1.000 kommanditanparter á kr. 28.450, ultimo	28.450.000	16.450.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	9.550.000	21.550.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	9.550	21.550
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	197.379	172.469
Overført af årets resultat	3.631.019	24.910
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	3.828.398	197.379
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	32.278.398	16.647.379
	<hr/>	<hr/>
10 Prioritetsgæld, BRF Kredit		
BRF Kredit, opr. 38.760.000	0	38.760.000
BRF Kredit, opr. 15.809.000	15.809.000	0
BRF Kredit, opr. 30.000.000	30.000.000	30.000.000
BRF Kredit, opr. 12.490.000	12.490.000	12.490.000
	<hr/>	<hr/>
Langfristede gældsforpligtelser, nominelt	58.299.000	81.250.000
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	54.503.690	34.274.459
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	3.076.135	8.215.541
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	57.579.825	42.490.000
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	719.175	38.760.000
	<hr/>	<hr/>

Ved førtidig indfrielse skal lånene indfries til obligationskursen.

NOTER

	<u>2017</u> <u>dkk</u>	<u>2016</u> <u>dkk</u>
11 Obligationsslån, EUR		
Obligationsslån, EUR, til optagelseskurs	8.078.688	8.503.882
Langfristede gældsforpligtelser, nominelt EUR	1.083.893	1.140.940
Kursregulering, primo	-21.678	10.383
Årets kursregulering	12.465	-32.061
Kursregulering, ultimo	-9.213	-21.678
Kursværdi ultimo	8.069.475	8.482.204
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	8.069.475	4.241.102
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	3.392.882
Langfristet del i alt	8.069.475	7.633.984
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	848.220
12 Bankgæld, Jyske Bank		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	15.500.000	0
Langfristet del i alt	15.500.000	0
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	2.873.860	10.828.459
13 Gældsbrief, Selandia Investment aps		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	1.829.216	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
Langfristet del i alt	1.829.216	0
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
14 Anden gæld		
Mellemregning Komplementarselskabet Køge ApS	145.361	140.998
Deposita	744.753	610.963
Fællesregnskab	54.235	123.358
Skyldig moms	251.246	323.902
Skyldige renter	330.011	0
Skyldige omkostninger	558.641	124.964
Anden gæld i alt	2.084.247	1.324.185

NOTER

15 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

16 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 118.550.000, der giver pant i grunde og bygninger. Disse er deponeret til sikkerhed for engagement med BRF Kredit, Jyske Bank samt obligationsejerne. Derudover er der forbud mod yderligere pantsætning (negativ pledge).

BRF Kredit og Jyske Bank (Tidl. BRF Bank) har transport i ejendommenes lejeindtægter.

Likvide beholdninger er pantsat til sikkerhed for mellemværende med BRF Kredit og Jyske Bank (Tidl. BRF Bank).

For obligationslånet er der givet transport med 3. prioritet i forsikringssummer og indtægter vedrørende ejendommene, herunder, men ikke begrænset til, transport i låntagers rettigheder i henhold til alle lejekontrakter vedrørende ejendommene og enhver indtægt hidrørende fra samme.

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.