

## **K/S Køge**

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

### **Årsrapport for 2016**

(12. regnskabsår)

CVR nr. 28520107

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 5. april 2017

---

Ditte Kjærgaard  
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 2016 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2016 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 18

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2016 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 5. april 2017

I bestyrelsen:

---

Morten Mølgaard Boll

---

Tim Torben Albertsen

---

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 2016 - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 5. april 2017

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 32285201

Erling Brødbæk

Statsautoriseret revisor

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S Køge c/o VPM Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 28520107
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2016 - 31. december 2016
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet Køge ApS
<b>Bestyrelse</b>	Morten Mølgaard Boll Tim Torben Albertsen Walther Thygesen Carl Christensen
<b>Selskabsadm.</b>	VPM Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
<b>Revision</b>	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 2016

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.866.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 1.841.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 25.

### Egenkapital pr. 31. december 2016

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2016 udgør t.dkk 16.647. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 21.550.

### Selskabets finansiering

Jyske Bank har meddelt, at de ønsker ændringer af vilkårene for deres engagement med selskabet. Det er selskabets opfattelse, at der foreligger langsigtet tilsagn fra banken på nugældende vilkår, og at lånedokumenterne og udviklingen i selskabets forhold ikke berettiger krav fra banken om ændringer heri.

Med henblik på at fortsætte et godt samarbejdsforhold med Jyske Bank forhandler selskabet desuagtet p.t. om ændringer af vilkårene, som kan accepteres af begge parter. Selskabet forventer, at der opnås enighed herom.

Der er tilsagn på den ene lån hos BRF Kredit (hovedstol: t.dkk 38.760) til 31. december 2017. Lånet forventes herefter forlænget eller refinansieret ved optagelse af et nyt lån.

### 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 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Som følge af ændring af årsregnskabsloven har selskabet ændret regnskabspraksis for måling af finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Disse finansielle forpligtelser blev tidligere målt til dagsværdi, men bliver nu målt til amortiseret kostpris.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2015. Ændringen har påvirket resultatet for 2015 positivt med t.dkk 35, og den samlede effekt på egenkapitalen pr. 31/12 2015 har været positiv med t.dkk 952.

Årsrapporten er bortset fra ovennævnte 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 743,44 (746,25 pr. 31/12 2015).

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

### 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 rentekomkostninger samt kurstab.

#### Skat

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

### BALANCEN

#### Anlægsaktiver

Investeringsejendomme 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 2016 - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 dkk</u>	<u>2015 dkk</u>
Lejeindtægter	2	5.664.917	5.798.156
Driftsomkostninger	3	<u>-999.539</u>	<u>-421.685</u>
<b>Nettoleje</b>		<b>4.665.378</b>	<b>5.376.471</b>
Administrationsomkostninger	4	<u>-304.881</u>	<u>-331.172</u>
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>4.360.497</b>	<b>5.045.299</b>
Finansielle omkostninger	5	<u>-2.494.648</u>	<u>-2.668.038</u>
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>1.865.849</b>	<b>2.377.261</b>
Værdireguleringer	6	<u>-1.840.939</u>	<u>1.247.436</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>24.910</u></b>	<b><u>3.624.697</u></b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>24.910</u>	<u>3.624.697</u>
		<u>24.910</u>	<u>3.624.697</u>

**BALANCE PR. 31. december 2016****AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> dkk	<u>31.12.2015</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsjendom	7	<u>118.407.000</u>	<u>120.280.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>118.407.000</u></b>	<b><u>120.280.000</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b><u>118.407.000</u></b>	<b><u>120.280.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	8	125.000	0
Periodeafgrænsningsposter, aktiver		<u>227</u>	<u>27.063</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b><u>125.227</u></b>	<b><u>27.063</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>6.715</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b><u>125.227</u></b>	<b><u>33.778</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u>118.532.227</u></b>	<b><u>120.313.778</u></b>

**BALANCE PR. 31. december 2016****PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> dkk	<u>31.12.2015</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Stamkapitalen udgør kr. 38.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	8	16.450.000	16.450.000
Overført resultat	8	<u>197.379</u>	<u>172.469</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b><u>16.647.379</u></b>	<b><u>16.622.469</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, BRF Kredit	9	42.490.000	81.250.000
Obligationslån	10	<u>7.633.984</u>	<u>8.514.265</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>50.123.984</u></b>	<b><u>89.764.265</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, BRF Kredit	9	38.760.000	0
Obligationslån, EUR	10	848.220	0
Bankgæld, Jyske Bank / BRF Bank		10.828.459	13.068.137
Anden gæld	11	<u>1.324.185</u>	<u>858.907</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>51.760.864</u></b>	<b><u>13.927.044</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b><u>101.884.848</u></b>	<b><u>103.691.309</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>118.532.227</u></b>	<b><u>120.313.778</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>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>2 Lejeindtægter</b>		
Lejeindtægter	5.664.917	5.198.156
Frigørelse fra lejekontrakt	0	600.000
<b>Lejeindtægter i alt</b>	<b>5.664.917</b>	<b>5.798.156</b>
<b>3 Driftsomkostninger</b>		
Ejendomsadministrationshonorar, CC ejendomme	87.500	0
Vedligeholdelse	768.656	324.091
Modtaget istandsættelse fraflyttet lejer	0	-116.200
Ejerandel fællesomkostninger	26.025	84.644
Hensat til tab på lejetilgodehavende	52.472	0
Øvrige driftsomkostninger	-9.020	0
Udlejningsomkostninger	73.906	129.150
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>999.539</b>	<b>421.685</b>
<b>4 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	162.500	249.384
Revision	16.750	15.750
Øvrige honorarer, revision	0	10.000
Advokat	40.000	0
VP omkostninger	66.476	18.829
Regnskabsudarbejdelse	12.500	12.500
Honorar, forældelse	3.000	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	0	3.219
Gebyrer m.v.	3.655	20.881
Diverse omkostninger	0	609
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>304.881</b>	<b>331.172</b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, BRF Kredit	2.013.576	2.086.270
Renter, bankgæld, Jyske Bank / BRF Bank	398.700	480.381
Renter, obligationslån, EUR	76.947	95.861
Renter, komplementarselskab	5.423	5.263
Renter, øvrige	2	91
Kurstab, valuta	0	172
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>2.494.648</b>	<b>2.668.038</b>

## NOTER

	<u>2016</u> <u>dkk</u>	<u>2015</u> <u>dkk</u>
<b>6 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	-1.873.000	1.269.000
Regulering langfristet gæld, valutakursrelateret, jf. note 10	<u>32.061</u>	<u>-21.564</u>
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b><u>-1.840.939</u></b>	<b><u>1.247.436</u></b>
<b>7 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum, primo	<u>119.122.003</u>	<u>119.122.003</u>
Anskaffelsessum, ultimo	<u>119.122.003</u>	<u>119.122.003</u>
Regulering til dagsværdi, primo	1.157.997	-111.003
Årets regulering, afkastrelateret	<u>-1.873.000</u>	<u>1.269.000</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>-715.003</u>	<u>1.157.997</u>
<b>Dagsværdi pr. 31.12</b>	<b><u>118.407.000</u></b>	<b><u>120.280.000</u></b>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, DKK	6.959.882	6.859.543
Driftsomkostninger, DKK	-371.035	-183.382
Afkastkrav	5,50%	5,50%
Fradrag lejerabatter m.v., DKK	-1.389.258	-1.104.130
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	<u>113.258.870</u>	<u>115.050.435</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>124.045.429</u>	<u>126.007.619</u>
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
<b>8 Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende leje	<u>125.000</u>	<u>0</u>
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>0</u></b>

## NOTER

	<u>2016</u> <u>dkk</u>	<u>2015</u> <u>dkk</u>
<b>8 Egenkapital</b>		
Stamkapital udgør:		
1.000 kommanditanparter á kr. 38.000	<u>38.000.000</u>	<u>38.000.000</u>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
1.000 kommanditanparter á kr. 16.450, primo	<u>16.450.000</u>	<u>16.450.000</u>
1.000 kommanditanparter á kr. 16.450, ultimo	<u>16.450.000</u>	<u>16.450.000</u>
Resthæftelse i alt	<u>21.550.000</u>	<u>21.550.000</u>
Pr. anpart	<u>21.550</u>	<u>21.550</u>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	172.469	-4.369.077
Ændring af regnskabspraksis	0	916.849
Overført af årets resultat	<u>24.910</u>	<u>3.624.697</u>
Overført resultat, ultimo	<u>197.379</u>	<u>172.469</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>16.647.379</u></b>	<b><u>16.622.469</u></b>
<b>9 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
BRF Kredit, opr. 38.760.000	38.760.000	38.760.000
BRF Kredit, opr. 30.000.000	30.000.000	30.000.000
BRF Kredit, opr. 12.490.000	<u>12.490.000</u>	<u>12.490.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser, nominelt	<u>81.250.000</u>	<u>81.250.000</u>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	34.274.459	36.743.540
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	<u>8.215.541</u>	<u>44.506.460</u>
Langfristet del i alt	<u>42.490.000</u>	<u>81.250.000</u>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<u>38.760.000</u>	<u>0</u>

Ved førtidig indfrielse skal lånene indfries til obligationskursen.



## NOTER

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>10 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Obligationslån, EUR, til optagelseskurs	8.503.882	8.503.882
	<hr/>	<hr/>
Langfristede gældsforpligtelser, nominelt EUR	1.140.940	1.140.940
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	10.383	-11.181
Årets kursregulering	-32.061	21.564
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	-21.678	10.383
	<hr/>	<hr/>
<b>Kursværdi ultimo</b>	<b>8.482.204</b>	<b>8.514.265</b>
	<hr/>	<hr/>
Langfristede gældsforpligtelser, dagsværdi EUR	1.140.940	1.140.940
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	4.241.102	5.108.559
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	3.392.882	3.405.706
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	7.633.984	8.514.265
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	848.220	0
	<hr/>	<hr/>
<b>11 Anden gæld</b>		
Mellemregning Komplementarselskabet Køge ApS	140.998	136.840
Deposita	610.963	349.590
Fællesregnskab	123.358	5.438
Skyldig moms	323.902	249.071
Skyldige omkostninger	124.964	117.968
	<hr/>	<hr/>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>1.324.185</b>	<b>858.907</b>
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

### 12 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

### 13 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.