

## **K/S Køge**

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

### **Årsrapport for 2015**

(11. regnskabsår)

CVR nr. 28520107

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 2. marts 2016

---

Christian I.D. Johansen  
Dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	12
Noter til årsrapporten	13 - 17

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 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 2. marts 2016

I bestyrelsen:

---

Morten Mølgaard Boll

---

Tim Torben Albertsen

---

Peter Back

---

Carl Christensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Til kommanditisterne i K/S Køge

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Køge for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, omfattende 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 og den udførte revision

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 finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtalen i note 1 om "Usikkerhed ved indregning og måling", hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af selskabets ejendom. Vi er enige i ledelsens beskrivelse heraf og den regnskabsmæssige behandling.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER (fortsat)****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.

Risskov, den 2. marts 2016

**Martinsen Aarhus**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 16170445

Erling Brødbæk

Statsautoriseret revisor

**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 2015 - 31. december 2015

**Komplementar** Komplementarselskabet Køge ApS

**Bestyrelse** Morten Mølgaard Boll  
Tim Torben Albertsen  
Peter Back  
Carl Christensen

**Selskabsadm.** VPM Fund Management A/S  
Amaliegade 27  
1256 København K

**Revision** Martinsen Aarhus  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Voldbjergvej 16, 2. sal  
8240 Risskov  
CVR-nr.: 16170445

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

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

### Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 2.377.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 1.213.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 3.590.

### Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 15.671. 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.

### 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.

### Resultatfordeling

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for K/S Køge 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.

### 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 746,25 (744,36 pr. 31/12 2014).

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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

### Skat

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

### BALANCEN

#### Anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Efterfølgende målinger foretages til dagsværdi.

Dagsværdien beregnes på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmetode (nettoleje), hvor afkastet er fastsat af ledelsen på baggrund af statistikker og i øvrigt i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

#### 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

De med investeringsjendommens forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdi på obligationslån er fastsat til kursværdien på de underliggende obligationer

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 dkk</u>	<u>2014 dkk</u>
Lejeindtægter	2	5.798.156	5.632.839
Driftsomkostninger	3	<u>-421.685</u>	<u>-598.700</u>
<b>Nettoleje</b>		<b>5.376.471</b>	<b>5.034.139</b>
Administrationsomkostninger	4	<u>-331.172</u>	<u>-420.823</u>
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>5.045.299</b>	<b>4.613.316</b>
Finansielle omkostninger	5	<u>-2.668.038</u>	<u>-2.915.060</u>
<b>Resultat før dagsværdiregulering</b>		<b>2.377.261</b>	<b>1.698.256</b>
Værdireguleringer	6	<u>1.212.605</u>	<u>-2.232.095</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>3.589.866</u></b>	<b><u>-533.839</u></b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>3.589.866</u>	<u>-533.839</u>
		<u>3.589.866</u>	<u>-533.839</u>

**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>			
Investeringsejendom	7	<u>120.280.000</u>	<u>119.011.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>120.280.000</u></b>	<b><u>119.011.000</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b><u>120.280.000</u></b>	<b><u>119.011.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	8	0	26.633
Periodeafgrænsningsposter, aktiver		<u>27.063</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b><u>27.063</u></b>	<b><u>26.633</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>6.715</u></b>	<b><u>34.782</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b><u>33.778</u></b>	<b><u>61.415</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u>120.313.778</u></b>	<b><u>119.072.415</u></b>

**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. 38.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	9	16.450.000	16.450.000
Overført resultat	9	<u>-779.211</u>	<u>-4.369.077</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b><u>15.670.789</u></b>	<b><u>12.080.923</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, BRF Kredit	10	82.201.680	82.166.849
Obligationslån	11	<u>8.514.265</u>	<u>8.492.701</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>90.715.945</u></b>	<b><u>90.659.550</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, BRF Kredit	10	0	0
Obligationslån, EUR	11	0	0
Bankgæld, Jyske Bank / BRF Bank		13.068.137	15.145.828
Anden gæld	12	<u>858.907</u>	<u>1.186.114</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>13.927.044</u></b>	<b><u>16.331.942</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b><u>104.642.989</u></b>	<b><u>106.991.492</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>120.313.778</u></b>	<b><u>119.072.415</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 Lejeindtægter</b>		
Lejeindtægter	5.198.156	5.632.839
Frigørelse fra lejekontrakt	600.000	0
<b>Lejeindtægter i alt</b>	<b>5.798.156</b>	<b>5.632.839</b>
<b>3 Driftsomkostninger</b>		
Vedligeholdelse	324.091	629.851
Modtaget istandsættelse fraflyttet lejer	-116.200	-115.000
Ejerandel fællesomkostninger	84.644	83.849
Udlejningsomkostninger	129.150	0
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>421.685</b>	<b>598.700</b>
<b>4 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	249.384	244.494
Revision	15.750	15.000
Øvrige honorarer, revision	10.000	0
VP omkostninger	18.829	39.133
Regnskabsudarbejdelse	12.500	12.500
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	5.492
Gebyrer m.v.	20.881	8.582
Diverse omkostninger	609	95.622
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>331.172</b>	<b>420.823</b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, BRF Kredit	2.086.270	2.202.686
Renter, bankgæld, Jyske Bank / BRF Bank	480.381	590.871
Renter, obligationslån, EUR	95.861	116.364
Renter, komplementarselskab	5.263	5.111
Renter, øvrige	91	28
Kurstab, valuta	172	0
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>2.668.038</b>	<b>2.915.060</b>

## NOTER

	<u>2015</u> <u>dkk</u>	<u>2014</u> <u>dkk</u>
<b>6 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	1.269.000	-1.389.000
Regulering langfristet gæld, renterelateret, jf. note 10	-34.831	-862.149
Regulering langfristet gæld, valutakursrelateret, jf. note 11	<u>-21.564</u>	<u>19.054</u>
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b><u>1.212.605</u></b>	<b><u>-2.232.095</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	-111.003	1.277.997
Årets regulering, afkastrelateret	<u>1.269.000</u>	<u>-1.389.000</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>1.157.997</u>	<u>-111.003</u>
<b>Dagsværdi pr. 31.12</b>	<b><u>120.280.000</u></b>	<b><u>119.011.000</u></b>
Afkastprocent	<u>5,50%</u>	<u>5,50%</u>
<p>Vurderingen af afkastkravet bygger på information om den generelle regionale udvikling i afkastkrav, samt relevante lokale forhold for den pågældende ejendomstype.</p> <p>Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:</p>		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	<u>115.050.435</u>	<u>113.836.609</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>126.007.619</u>	<u>124.678.190</u>
<b>8 Andre tilgodehavender</b>		
Fællesregnskab	<u>0</u>	<u>26.633</u>
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>26.633</u></b>

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>9 Egenkapital</b>		
Stamkapital udgør:		
1.000 kommanditanparter á kr. 38.000	38.000.000	38.000.000
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
1.000 kommanditanparter á kr. 16.450, primo	16.450.000	16.450.000
1.000 kommanditanparter á kr. 16.450, ultimo	16.450.000	16.450.000
Resthæftelse i alt	21.550.000	21.550.000
Pr. anpart	21.550	21.550
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	-4.369.077	-3.835.238
Overført af årets resultat	3.589.866	-533.839
Overført resultat, ultimo	-779.211	-4.369.077
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>15.670.789</b>	<b>12.080.923</b>
<b>10 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	12.490.000	12.490.000
Langfristede gældsforpligtelser, nominelt	81.250.000	81.250.000
Værdiregulering, primo	916.849	54.700
Årets værdiregulering, renterelateret	34.831	862.149
Værdiregulering, ultimo	951.680	916.849
<b>Dagsværdi ultimo</b>	<b>82.201.680</b>	<b>82.166.849</b>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	37.695.220	39.484.707
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	44.506.460	42.682.142
Langfristet del i alt	82.201.680	82.166.849
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0

## NOTER

	<u>2015</u> <u>dkk</u>	<u>2014</u> <u>dkk</u>
<b>11 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Obligationslån, EUR, til optagelseskurs	8.503.882	8.503.882
Langfristede gældsforpligtelser, nominelt EUR	1.140.940	1.140.940
Værdiregulering, primo	-11.181	7.873
Årets værdiregulering, valutakursrelateret	21.564	-19.054
Værdiregulering, ultimo	10.383	-11.181
<b>Dagsværdi ultimo</b>	<b>8.514.265</b>	<b>8.492.701</b>
Langfristede gældsforpligtelser, dagsværdi EUR	1.140.940	1.140.940
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	5.108.559	5.944.891
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	3.405.706	2.547.810
Langfristet del i alt	8.514.265	8.492.701
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
<b>12 Anden gæld</b>		
Mellemregning Komplementarselskabet Køge ApS	136.840	132.883
Deposita	349.590	493.091
Fællesregnskab	5.438	0
Skyldig til lejere	0	63.926
Skyldig moms	249.071	303.137
Skyldige omkostninger	117.968	193.077
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>858.907</b>	<b>1.186.114</b>



## NOTER

### 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.