

## **K/S Køge**

c/o VPM Fund Management A/S  
Bredgade 34 A  
1260 København K

### **Årsrapport for 2020**

(16. regnskabsår)

CVR nr. 28520107

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 23. marts 2021

-----

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 2020 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2020 - Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15 - 19

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2020 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 23. marts 2021

I bestyrelsen:

---

Morten Mølgaard Boll (formand)

---

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

København, den 23. marts 2021

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32285201

Michael Marseen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne32165

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S Køge c/o VPM Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 28520107
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2020 - 31. december 2020
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet Køge ApS
<b>Bestyrelse</b>	Morten Mølgaard Boll (formand) Walther Thygesen Carl Christensen
<b>Selskabsadm.</b>	VPM Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42, 4. 2100 København Ø 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 2020

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 4.704.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 5.860.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 1.156.

### Egenkapital pr. 31. december 2020

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2020 udgør t.dkk 47.462. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets 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

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 forventes ikke umiddelbart at have væsentlig indvirkning på selskabets indtægtsgrundlag og drift i 2021. Det er endnu for tidligt at vurdere pandemiens langsigtede påvirkning af markedsværdien på investeringsejendomme.

Der er udover ovennævnte ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for K/S Køge for 2020 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.

### 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 743,93 (746,97 pr. 31/12 2019).

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 2020 - 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020 dkk</u>	<u>2019 dkk</u>
Lejeindtægter		7.087.798	7.413.503
Driftsomkostninger	2	<u>-295.446</u>	<u>-435.554</u>
<b>Nettoleje</b>		<b>6.792.352</b>	<b>6.977.949</b>
Administrationsomkostninger	3	<u>-251.310</u>	<u>-242.075</u>
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>6.541.042</b>	<b>6.735.874</b>
Finansielle omkostninger	4	<u>-1.837.424</u>	<u>-1.492.387</u>
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>4.703.618</b>	<b>5.243.487</b>
Værdireguleringer	5	<u>-5.860.050</u>	<u>-2.601</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>-1.156.432</u></b>	<b><u>5.240.886</u></b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-1.156.432</u>	<u>5.240.886</u>
		<u>-1.156.432</u>	<u>5.240.886</u>

**BALANCE PR. 31. december 2020****AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2020</u> dkk	<u>31.12.2019</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsjendom	6	<u>121.366.000</u>	<u>127.259.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>121.366.000</u></b>	<b><u>127.259.000</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b><u>121.366.000</u></b>	<b><u>127.259.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	7	170.527	193.217
Periodeafgrænsningsposter, aktiver		<u>22.623</u>	<u>3.635</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b><u>193.150</u></b>	<b><u>196.852</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>2.020.127</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b><u>2.213.277</u></b>	<b><u>196.852</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u>123.579.277</u></b>	<b><u>127.455.852</u></b>

**BALANCE PR. 31. december 2020****PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2020</u> dkk	<u>31.12.2019</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Stamkapitalen udgør kr. 38.000.000.			
Kontant andel af stamkapital		28.450.000	28.450.000
Overført resultat		<u>19.011.681</u>	<u>20.168.113</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b><u>47.461.681</u></b>	<b><u>48.618.113</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Jyske Realkredit	8	60.801.901	56.019.746
Obligationslån, EUR	9	8.063.405	8.096.355
Bankgæld, Jyske Bank	10	0	8.500.000
Gældsbrev, Selandia Investment aps	11	<u>1.829.216</u>	<u>1.829.216</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>70.694.522</u></b>	<b><u>74.445.317</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Jyske Realkredit	8	3.141.439	813.288
Bankgæld, Jyske Bank	10	0	1.890.235
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		187.911	3.760
Anden gæld	12	<u>2.093.724</u>	<u>1.685.139</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>5.423.074</u></b>	<b><u>4.392.422</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b><u>76.117.596</u></b>	<b><u>78.837.739</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>123.579.277</u></b>	<b><u>127.455.852</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	13		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	14		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>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. 28.450, ultimo	<u>28.450.000</u>	<u>28.450.000</u>
Resthæftelse i alt	<u>9.550.000</u>	<u>9.550.000</u>
Pr. anpart	<u>9.550</u>	<u>9.550</u>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	20.168.113	14.927.227
Overført af årets resultat	<u>-1.156.432</u>	<u>5.240.886</u>
Overført resultat, ultimo	<u>19.011.681</u>	<u>20.168.113</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>47.461.681</b></u>	<u><b>48.618.113</b></u>

## 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>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>2 Driftsomkostninger</b>		
Ejendomsadministrationshonorar	89.250	87.500
Vedligeholdelse	185.886	232.646
Ejerandel fællesomkostninger	38.124	13.258
Netto forbrugsregnskab	-9.761	-37.869
Hensat til tab på lejetilgodehavende	-52.058	110.000
Øvrige driftsomkostninger	44.005	30.019
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>295.446</b>	<b>435.554</b>
<b>3 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	175.895	172.446
Revision	17.800	17.500
VP omkostninger	25.417	27.612
Regnskabsudarbejdelse	12.500	12.500
Honorar, forældelse	0	1.000
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Gebyrer m.v.	13.129	4.980
Diverse omkostninger	1.032	500
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>251.310</b>	<b>242.075</b>

## NOTER

	<u>2020</u> <u>dkk</u>	<u>2019</u> <u>dkk</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, Jyske Realkredit	1.235.397	1.037.186
Renter, bankgæld, Jyske Bank	26.336	352.935
Renter, obligationslån, EUR	55.493	59.533
Renter, komplementarselskab	6.127	5.944
Renter, gældsbrief, Selandia Investment	36.683	36.584
Renter, øvrige	8	205
Kurstab ved indfrielse af lån	228.482	0
Låneomkostninger	248.898	0
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b><u>1.837.424</u></b>	<b><u>1.492.387</u></b>
<b>5 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-5.893.000	0
Regulering langfristet gæld, valutakursrelateret, jf. note 9	32.950	-2.601
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b><u>-5.860.050</u></b>	<b><u>-2.601</u></b>
<b>6 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum, primo	<u>121.122.003</u>	<u>121.122.003</u>
Anskaffelsessum, ultimo	<u>121.122.003</u>	<u>121.122.003</u>
Regulering til dagsværdi, primo	6.136.997	6.136.997
Årets regulering, afkastrelateret	-5.893.000	0
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>243.997</u>	<u>6.136.997</u>
<b>Dagsværdi pr. 31.12</b>	<b><u>121.366.000</u></b>	<b><u>127.259.000</u></b>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, DKK	7.327.780	7.973.532
Driftsomkostninger, DKK	-324.240	-325.808
Afkastkrav	5,75%	6,00%
Fradrag lejerabatter m.v., DKK	-433.753	-202.224
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	<u>116.309.083</u>	<u>122.168.640</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>126.882.636</u>	<u>132.792.000</u>
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		



## NOTER

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>7 Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende leje	149.657	303.217
Hensat til tab leje	0	-110.000
Udlæg for lejere	965	0
Andre tilgodehavender	<u>19.905</u>	<u>0</u>
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b><u>170.527</u></b>	<b><u>193.217</u></b>
<b>8 Prioritetsgæld, Jyske Realkredit</b>		
Jyske Realkredit, opr. 15.809.000	0	14.426.801
Jyske Realkredit, opr. 30.000.000	0	29.916.233
Jyske Realkredit, opr. 12.490.000	0	12.490.000
Jyske Realkredit, opr. 66.900.000	<u>63.943.340</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser, nominelt	<u>63.943.340</u>	<u>56.833.034</u>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	48.006.231	47.213.870
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	<u>12.795.670</u>	<u>8.805.876</u>
Langfristet del i alt	<u>60.801.901</u>	<u>56.019.746</u>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<u>3.141.439</u>	<u>813.288</u>

Ved førtidig indfrielse skal lånene indfries til obligationskursen.

## NOTER

	<u>2020</u> dkk	<u>2019</u> dkk
<b>9 Obligationsslån, EUR</b>		
Obligationsslån, EUR, til optagelseskurs	8.078.688	8.078.688
Langfristede gældsforpligtelser, nominelt EUR	1.083.893	1.083.893
Kursregulering, primo	17.667	15.066
Årets kursregulering	-32.950	2.601
Kursregulering, ultimo	-15.283	17.667
<b>Kursværdi ultimo</b>	<b>8.063.405</b>	<b>8.096.355</b>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	8.063.405	8.096.355
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
Langfristet del i alt	8.063.405	8.096.355
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
<b>10 Bankgæld, Jyske Bank</b>		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	8.500.000
Langfristet del i alt	0	8.500.000
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	1.890.235
<b>11 Gældsbeleg, Selandia Investment aps</b>		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	1.829.216	1.829.216
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
Langfristet del i alt	1.829.216	1.829.216
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
<b>12 Anden gæld</b>		
Mellemregning Komplementarselskabet Køge ApS	159.301	154.533
Deposita	897.212	877.468
Fællesregnskab	136.184	36.681
Skyldig moms	778.972	455.539
Skyldige omkostninger	122.055	160.918
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>2.093.724</b>	<b>1.685.139</b>

## NOTER

### 13 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

### 14 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

#### Sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 114.400.000, der giver pant i grunde og bygninger. Disse er deponeret til sikkerhed for engagement med Jyske Realkredit, Jyske Bank samt obligationsejerne. Derudover er der forbud mod yderligere pantsætning (negativ pledge).

Jyske Realkredit og Jyske Bank har transport i ejendommenes lejeindtægter.

Likvide beholdninger er pantsat til sikkerhed for mellemværende med Jyske Realkredit og Jyske 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.