

K/S Køge

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

Årsrapport for 2021

(17. regnskabsår)

CVR nr. 28520107

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 3. maj 2022

Astrid Meldgaard Anthonisen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2021 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2021 - Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15 - 18

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2021 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 3. maj 2022

I bestyrelsen:

Morten Mølgaard Boll (formand)

Walther Thygesen

Carl Richard Christensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Køge

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Køge for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountant's internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 3. maj 2022

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32285201

Chris Winther Bjørholm Dyhr

Statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne34473

SELSKABSOPLYSNINGER

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

CVR-nr.: 28520107
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2021 - 31. december 2021

Komplementar Komplementarselskabet Køge ApS

Bestyrelse Morten Mølgaard Boll (formand)
Walther Thygesen
Carl Richard Christensen

Selskabsadm. VPM Fund Management A/S
Bredgade 34 A
1260 København K

Revision 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 2021

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 4.818.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 1.095.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 5.914.

Egenkapital pr. 31. december 2021

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2021 udgør t.dkk 53.375. 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 forventes ikke umiddelbart at have væsentlig indvirkning på selskabets indtægtsgrundlag og drift i 2022. 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 2021 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 743,65 (743,93 pr. 31/12 2020).

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 2021 - 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021 dkk</u>	<u>2020 dkk</u>
Lejeindtægter		7.005.460	7.087.798
Driftsomkostninger	2	<u>-688.253</u>	<u>-295.446</u>
Nettoleje		6.317.207	6.792.352
Administrationsomkostninger	3	<u>-289.066</u>	<u>-251.310</u>
Resultat før finansielle poster m.v.		6.028.141	6.541.042
Finansielle indtægter	4	1.258	0
Finansielle omkostninger	5	<u>-1.211.054</u>	<u>-1.837.424</u>
Resultat før værdiregulering		4.818.345	4.703.618
Værdireguleringer	6	<u>1.095.209</u>	<u>-5.860.050</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>5.913.554</u>	<u>-1.156.432</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>5.913.554</u>	<u>-1.156.432</u>
		<u>5.913.554</u>	<u>-1.156.432</u>

BALANCE PR. 31. december 2021**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2021</u> dkk	<u>31.12.2020</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	7	<u>122.465.000</u>	<u>121.366.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>122.465.000</u>	<u>121.366.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>122.465.000</u>	<u>121.366.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	8	111.619	170.527
Periodeafgrænsningsposter, aktiver		<u>3.788</u>	<u>22.623</u>
Tilgodehavender i alt		<u>115.407</u>	<u>193.150</u>
Likvide beholdninger		<u>791.752</u>	<u>2.020.127</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>907.159</u>	<u>2.213.277</u>
AKTIVER I ALT		<u>123.372.159</u>	<u>123.579.277</u>

BALANCE PR. 31. december 2021**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2021</u> dkk	<u>31.12.2020</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 38.000.000.			
Kontant andel af stamkapital		28.450.000	28.450.000
Overført resultat		<u>24.925.235</u>	<u>19.011.681</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>53.375.235</u>	<u>47.461.681</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Jyske Realkredit	9	57.637.637	60.801.901
Obligationslån, EUR	10	5.056.820	8.063.405
Gældsbrev, Selandia Investment aps	11	<u>1.829.216</u>	<u>1.829.216</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>64.523.673</u>	<u>70.694.522</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Jyske Realkredit	9	3.164.264	3.141.439
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		0	187.911
Anden gæld	12	<u>2.308.987</u>	<u>2.093.724</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>5.473.251</u>	<u>5.423.074</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>69.996.924</u>	<u>76.117.596</u>
PASSIVER I ALT		<u>123.372.159</u>	<u>123.579.277</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	13		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	14		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
1.000 kommanditanparter á kr. 38.000	38.000.000	38.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
1.000 kommanditanparter á kr. 28.450, ultimo	28.450.000	28.450.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt	9.550.000	9.550.000
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	9.550	9.550
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	19.011.681	20.168.113
Overført af årets resultat	5.913.554	-1.156.432
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	24.925.235	19.011.681
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	53.375.235	47.461.681
	<u> </u>	<u> </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.

	2021	2020
	dkk	dkk
2 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministrationshonorar	91.035	89.250
Vedligeholdelse	469.079	185.886
Ejerandel fællesomkostninger	57.043	38.124
Netto forbrugsregnskab	56.878	-9.761
Hensat til tab på lejetilgodehavende	0	-52.058
Tab på lejetilgodehavende	9.000	0
Øvrige driftsomkostninger	5.218	44.005
Driftsomkostninger i alt	688.253	295.446
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	179.413	175.895
Revision	18.200	17.800
VP omkostninger	32.018	25.417
Regnskabsudarbejdelse	12.500	12.500
Konsulenthonorar	36.018	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Gebyrer m.v.	4.463	13.129
Diverse omkostninger	917	1.032
Administrationsomkostninger i alt	289.066	251.310
4 Finansielle indtægter		
Kursgevinst, valuta	1.258	0
Finansielle indtægter i alt	1.258	0

NOTER

	<u>2021</u> <u>dkk</u>	<u>2020</u> <u>dkk</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Jyske Realkredit	1.095.034	1.235.397
Renter, bankgæld, Jyske Bank	33.503	26.336
Renter, obligationslån, EUR	39.515	55.493
Renter, komplementarselskab	6.316	6.127
Renter, gældsbrief, Selandia Investment	36.683	36.683
Renter, øvrige	3	8
Kurstab ved indfrielse af lån	0	228.482
Låneomkostninger	0	248.898
	<u>1.211.054</u>	<u>1.837.424</u>
Finansielle omkostninger i alt		
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	1.099.000	-5.893.000
Regulering langfristet gæld, valutakursrelateret, jf. note 10	-3.791	32.950
	<u>1.095.209</u>	<u>-5.860.050</u>
Værdireguleringer i alt		
7 Investeringsejendom		
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	243.997	6.136.997
Årets regulering, afkastrelateret	<u>1.099.000</u>	<u>-5.893.000</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>1.342.997</u>	<u>243.997</u>
Dagsværdi pr. 31.12	<u>122.465.000</u>	<u>121.366.000</u>

Ejendommen er beliggende i Køge og er udlejet til detailforretninger.

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

Nettolejeindtægt, DKK	7.409.992	7.327.780
Driftsomkostninger, DKK	-360.193	-324.240
Afkastkrav, gennemsnitligt	5,75%	5,75%
Fradrag lejerabatter m.v., DKK	-140.000	-433.753

Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:

Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	<u>117.362.292</u>	<u>116.309.083</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>128.031.591</u>	<u>126.882.636</u>

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

NOTER

	2021	2020
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende leje	85.809	149.657
Fællesregnskab	16.827	0
Udlæg for lejere	8.983	965
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>19.905</u>
Andre tilgodehavender i alt	<u>111.619</u>	<u>170.527</u>
9 Prioritetsgæld, Jyske Realkredit		
Jyske Realkredit, opr. 66.900.000	<u>60.801.901</u>	<u>63.943.340</u>
Langfristede gældsforpligtelser, nominelt	<u>60.801.901</u>	<u>63.943.340</u>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	44.748.997	48.006.231
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	<u>12.888.640</u>	<u>12.795.670</u>
Langfristet del i alt	<u>57.637.637</u>	<u>60.801.901</u>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<u>3.164.264</u>	<u>3.141.439</u>
Ved førtidig indfrielse skal lånene indfries til obligationskursen.		
10 Obligationslån, EUR		
Obligationslån, EUR, til optagelseskurs	<u>5.068.312</u>	<u>8.078.688</u>
Langfristede gældsforpligtelser, nominelt EUR	<u>680.000</u>	<u>1.083.893</u>
Kursregulering, primo	-15.283	17.667
Årets kursregulering	<u>3.791</u>	<u>-32.950</u>
Kursregulering, ultimo	<u>-11.492</u>	<u>-15.283</u>
Kursværdi ultimo	<u>5.056.820</u>	<u>8.063.405</u>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	5.056.820	8.063.405
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristet del i alt	<u>5.056.820</u>	<u>8.063.405</u>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<u>0</u>	<u>0</u>

NOTER

	<u>2021</u> dkk	<u>2020</u> dkk
11 Gældsbev, Selandia Investment aps		
<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	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristet del i alt	<u>1.829.216</u>	<u>1.829.216</u>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<u>0</u>	<u>0</u>
12 Anden gæld		
Mellemregning Komplementarselskabet Køge ApS	164.216	159.301
Deposita	849.267	897.212
Fællesregnskab	0	136.184
Skyldig moms	396.069	778.972
Coronalån	778.973	0
Skyldige omkostninger	<u>120.462</u>	<u>122.055</u>
Anden gæld i alt	<u>2.308.987</u>	<u>2.093.724</u>

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.