

K/S Køge

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

Årsrapport for 2019

(15. regnskabsår)

CVR nr. 28520107

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 1. april 2020

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 2019 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2019 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 18

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2019 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 1. april 2020

I bestyrelsen:

Morten Mølgaard Boll

Walther Thygesen

Carl Christensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Køge

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Køge for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 1. april 2020

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32285201

Erling Brødbæk

Statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne11645

SELSKABSOPLYSNINGER

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

CVR-nr.: 28520107
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2019 - 31. december 2019

Komplementar Komplementarselskabet Køge ApS

Bestyrelse Morten Mølgaard Boll
Walther Thygesen
Carl Christensen

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

Revision Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Voldbjergvej 16, 2. sal
8240 Risskov
CVR nr.: 32285201

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

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

Resultat for regnskabsåret 2019

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 5.243.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 3.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 5.241.

Egenkapital pr. 31. december 2019

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2019 udgør t.dkk 48.618. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 9.550.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Selskabet har primo 2020 foretaget en omlægning af prioritetsgælden og i den forbindelse reduceret den kortfristede gældsforpligtelse.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Køge for 2019 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 746,97 (746,73 pr. 31/12 2018).

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 2019 - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019 dkk</u>	<u>2018 dkk</u>
Lejeindtægter	2	7.413.503	7.163.022
Driftsomkostninger	3	<u>-435.554</u>	<u>-473.310</u>
Nettoleje		6.977.949	6.689.712
Administrationsomkostninger	4	<u>-242.075</u>	<u>-282.954</u>
Resultat før finansielle poster m.v.		6.735.874	6.406.758
Finansielle omkostninger	5	<u>-1.492.387</u>	<u>-1.685.650</u>
Resultat før værdiregulering		5.243.487	4.721.108
Værdireguleringer	6	<u>-2.601</u>	<u>6.377.721</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>5.240.886</u>	<u>11.098.829</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>5.240.886</u>	<u>11.098.829</u>
		<u>5.240.886</u>	<u>11.098.829</u>

BALANCE PR. 31. december 2019**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2019</u> dkk	<u>31.12.2018</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	7	<u>127.259.000</u>	<u>127.259.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>127.259.000</u>	<u>127.259.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>127.259.000</u>	<u>127.259.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	8	193.217	88.039
Periodeafgrænsningsposter, aktiver		<u>3.635</u>	<u>29.338</u>
Tilgodehavender i alt		<u>196.852</u>	<u>117.377</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>196.852</u>	<u>117.377</u>
AKTIVER I ALT		<u>127.455.852</u>	<u>127.376.377</u>

BALANCE PR. 31. december 2019**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2019</u> dkk	<u>31.12.2018</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 38.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	9	28.450.000	28.450.000
Overført resultat	9	<u>20.168.113</u>	<u>14.927.227</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>48.618.113</u>	<u>43.377.227</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Jyske Realkredit	10	56.019.746	56.854.386
Obligationslån, EUR	11	8.096.355	8.093.754
Bankgæld, Jyske Bank	12	8.500.000	12.000.000
Gældsbrev, Selandia Investment aps	13	<u>1.829.216</u>	<u>1.829.216</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>74.445.317</u>	<u>78.777.356</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Jyske Realkredit	10	813.288	730.846
Bankgæld, Jyske Bank	12	1.890.235	2.711.040
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		3.760	52.498
Anden gæld	14	<u>1.685.139</u>	<u>1.727.410</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>4.392.422</u>	<u>5.221.794</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>78.837.739</u>	<u>83.999.150</u>
PASSIVER I ALT		<u>127.455.852</u>	<u>127.376.377</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	15		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	16		

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

	2019	2018
	dkk	dkk
2 Lejeindtægter		
Lejeindtægter	<u>7.413.503</u>	<u>7.163.022</u>
Lejeindtægter i alt	<u>7.413.503</u>	<u>7.163.022</u>
3 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministrationshonorar	87.500	87.500
Vedligeholdelse	232.646	408.695
Fraflytningsbetaling fra lejere	0	-275.000
Ejerandel fællesomkostninger	13.258	28.440
Netto forbrugsregnskab	-37.869	10.165
Hensat til tab på lejetilgodehavende	110.000	-77.472
Realiseret tab på lejer	0	224.651
Øvrige driftsomkostninger	30.019	16.331
Udlejningsomkostninger	<u>0</u>	<u>50.000</u>
Driftsomkostninger i alt	<u>435.554</u>	<u>473.310</u>
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	172.446	169.065
Revision	17.500	16.950
VP omkostninger	27.612	25.116
Regnskabsudarbejdelse	12.500	12.500
Honorar, forældelse	1.000	0
Konsulenthonorar	0	50.000
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Gebyrer m.v.	4.980	3.511
Diverse omkostninger	<u>500</u>	<u>275</u>
Administrationsomkostninger i alt	<u>242.075</u>	<u>282.954</u>

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Jyske Realkredit	1.037.186	1.095.820
Renter, bankgæld, Jyske Bank	352.935	485.457
Renter, obligationslån, EUR	59.533	59.915
Renter, komplementarselskab	5.944	5.765
Renter, gældsbrief, Selandia Investment	36.584	36.584
Renter, øvrige	205	2.109
	<u> </u>	<u> </u>
Finansielle omkostninger i alt	<u>1.492.387</u>	<u>1.685.650</u>
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	0	6.402.000
Regulering langfristet gæld, valutakursrelateret, jf. note 11	-2.601	-24.279
	<u> </u>	<u> </u>
Værdireguleringer i alt	<u>-2.601</u>	<u>6.377.721</u>
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	6.136.997	-265.003
Årets regulering, afkastrelateret	<u>0</u>	<u>6.402.000</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>6.136.997</u>	<u>6.136.997</u>
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi pr. 31.12	<u>127.259.000</u>	<u>127.259.000</u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, DKK	7.973.532	8.024.475
Driftsomkostninger, DKK	-325.808	-369.322
Afkastkrav	6,00%	6,00%
Fradrag lejerabatter m.v., DKK	-202.224	-326.313
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	<u>122.168.640</u>	<u>122.168.640</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>132.792.000</u>	<u>132.792.000</u>

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

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende leje	303.217	63.285
Hensat til tab leje	-110.000	0
Udlæg for lejere	0	4.872
Fællesregnskab	0	19.882
Andre tilgodehavender i alt	193.217	88.039
9 Egenkapital		
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. 28.450, ultimo	28.450.000	28.450.000
Resthæftelse i alt	9.550.000	9.550.000
Pr. anpart	9.550	9.550
Overført resultat		
Overført resultat, primo	14.927.227	3.828.398
Overført af årets resultat	5.240.886	11.098.829
Overført resultat, ultimo	20.168.113	14.927.227
Egenkapital i alt	48.618.113	43.377.227
10 Prioritetsgæld, Jyske Realkredit		
Jyske Realkredit, opr. 15.809.000	14.426.801	15.120.295
Jyske Realkredit, opr. 30.000.000	29.916.233	29.974.937
Jyske Realkredit, opr. 12.490.000	12.490.000	12.490.000
Langfristede gældsforpligtelser, nominelt	56.833.034	57.585.232
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	47.213.870	51.051.275
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	8.805.876	5.803.111
Langfristet del i alt	56.019.746	56.854.386
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	813.288	730.846
Ved førtidig indfrielse skal lånene indfries til obligationskursen.		

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
11 Obligationsslån, EUR		
Obligationsslån, EUR, til optagelseskurs	8.078.688	8.078.688
	<hr/>	<hr/>
Langfristede gældsforpligtelser, nominelt EUR	1.083.893	1.083.893
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	15.066	-9.213
Årets kursregulering	2.601	24.279
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	17.667	15.066
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi ultimo	8.096.355	8.093.754
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	8.096.355	8.093.754
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	8.096.355	8.093.754
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
12 Bankgæld, Jyske Bank		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	8.500.000	12.000.000
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	8.500.000	12.000.000
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.890.235	2.711.040
	<hr/>	<hr/>
13 Gældsbrief, 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	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	1.829.216	1.829.216
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
14 Anden gæld		
Mellemregning Komplementarselskabet Køge ApS	154.533	149.879
Deposita	877.468	995.371
Fællesregnskab	36.681	0
Skyldig moms	455.539	414.900
Skyldige omkostninger	160.918	167.260
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	1.685.139	1.727.410
	<hr/>	<hr/>

NOTER

15 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

16 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 81.250.000, 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.