

K/S Københavns Butikscentre

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

Årsrapport for 2015

(10. regnskabsår)

CVR nr. 29135592

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 21. april 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 - 16

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 for K/S Københavns Butikcentre.

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 21. april 2016

I bestyrelsen:

Søren Refsgaard

Flemming Enghave

Anette Krarup

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Københavns Butikcentre

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Københavns Butikcentre 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 ejendomme. 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 21. april 2016

Martinsen Aarhus

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 16170445

Erling Brødbæk

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Københavns Butikscentre c/o VPM Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 29135592
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
Komplementar	Komplementarselskabet Københavns Butikscentre ApS
Bestyrelse	Søren Refsgaard Flemming Enghave Anette Krarup
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 er at eje og drive udlejningsvirksomhed med ejendommene Herlev Hovedgade 203 A, 2730 Herlev og Industridalen 4, 2635 Ishøj.

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 609.

Regulering af ejendomme og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 1.316.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 1.925.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 2.849. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 34.540.

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 Københavns Butikcentre 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 - herunder lejeindtægterne - 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 ejendommene, 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

Investeringsejendommene måles til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Investeringsejendommene måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter, kassebeholdninger m.v.

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendommenes 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		4.641.727	4.322.266
Driftsomkostninger	2	<u>-380.254</u>	<u>-743.229</u>
Nettoleje		4.261.473	3.579.037
Administrationsomkostninger	3	<u>-221.096</u>	<u>-240.441</u>
Resultat før finansielle poster m.v.		4.040.377	3.338.596
Finansielle omkostninger	4	<u>-3.431.291</u>	<u>-3.544.436</u>
Resultat før dagsværdiregulering		609.086	-205.840
Værdireguleringer	5	<u>1.316.358</u>	<u>2.341.534</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>1.925.444</u>	<u>2.135.694</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.925.444</u>	<u>2.135.694</u>
		<u>1.925.444</u>	<u>2.135.694</u>

BALANCE PR. 31. december 2015**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	6	<u>88.371.000</u>	<u>87.847.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>88.371.000</u>	<u>87.847.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>88.371.000</u>	<u>87.847.000</u>
Omsætningsaktiver			
Likvide beholdninger		<u>1.265.446</u>	<u>1.123.116</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>1.265.446</u>	<u>1.123.116</u>
AKTIVER I ALT		<u>89.636.446</u>	<u>88.970.116</u>

BALANCE PR. 31. december 2015**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 45.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	7	10.460.000	10.460.000
Overført resultat	7	<u>-7.611.083</u>	<u>-9.536.527</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>2.848.917</u>	<u>923.473</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, BRF Kredit	8	60.555.845	61.368.115
Obligationslån	9	<u>7.862.236</u>	<u>7.842.324</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>68.418.081</u>	<u>69.210.439</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Bankgæld, Jyske Bank (tidl. BRF Bank)		17.148.582	18.084.179
Anden gæld	10	<u>1.220.866</u>	<u>752.025</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>18.369.448</u>	<u>18.836.204</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>86.787.529</u>	<u>88.046.643</u>
PASSIVER I ALT		<u>89.636.446</u>	<u>88.970.116</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	11		

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

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

	2015	2014
	dkk	dkk
2 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministrationshonorar	111.843	109.650
Ejerandel fællesomkostninger	107.221	155.059
Annoncering af lejemål	0	78.520
Udlejningsomkostninger	161.190	0
Diverse omkostninger	0	400.000
	380.254	743.229
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	111.843	109.650
Revision	15.750	15.000
VP omkostninger	46.813	41.682
Arkitekt honorar	0	24.000
Regnskabsudarbejdelse	7.000	7.000
Tantieme, direktion	9.138	4.458
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	5.492
Gebyrer m.v.	7.110	7.256
Diverse omkostninger	20.223	25.903
	221.096	240.441
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, BRF Kredit	2.630.093	2.620.570
Renter, bankgæld, Jyske Bank (tidl. BRF Bank)	706.781	811.968
Renter, obligationslån, EUR	88.583	107.462
Renter, kreditinstitutter	0	45
Renter, komplementarselskab	3.631	3.525
Renter, øvrige	2.122	866
Kurstab, valuta	81	0
	3.431.291	3.544.436

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendomme, afkastrelateret, jf. note 6	524.000	1.647.000
Regulering langfristet gæld, renterelateret, jf. note 8	812.270	676.940
Regulering langfristet gæld, valutakursrelateret, jf. note 9	<u>-19.912</u>	<u>17.594</u>
Værdireguleringer i alt	<u>1.316.358</u>	<u>2.341.534</u>
6 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum, primo	<u>94.661.734</u>	<u>94.661.734</u>
Anskaffelsessum, ultimo	<u>94.661.734</u>	<u>94.661.734</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-6.814.734	-8.461.734
Årets regulering, afkastrelateret	<u>524.000</u>	<u>1.647.000</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>-6.290.734</u>	<u>-6.814.734</u>
Dagsværdi pr. 31.12	<u>88.371.000</u>	<u>87.847.000</u>
Afkastprocent	<u>6,00%</u>	<u>6,00%</u>

Vurderingen af afkastkravet bygger på information om den generelle regionale udvikling i afkastkrav, samt relevante lokale forhold for den pågældende ejendomstype.

Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:

Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	<u>84.836.160</u>	<u>84.333.120</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>92.213.217</u>	<u>91.666.435</u>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
7 Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
1.000 kommanditanparter á kr. 45.000	45.000.000	45.000.000
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
1.000 kommanditanparter á kr. 10.460, primo	10.460.000	10.460.000
1.000 kommanditanparter á kr. 10.460, ultimo	10.460.000	10.460.000
Resthæftelse i alt	34.540.000	34.540.000
Pr. anpart	34.540	34.540
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-9.536.527	-11.672.221
Overført af årets resultat	1.925.444	2.135.694
Overført resultat, ultimo	-7.611.083	-9.536.527
Egenkapital i alt	2.848.917	923.473
8 Langfristede gældsforpligtelser		
BRF Kredit, opr. dkk 24.930.000	24.930.000	24.930.000
BRF Kredit, opr. dkk 28.530.000	28.530.000	28.530.000
BRF Kredit, opr. dkk 3.100.000	3.100.000	3.100.000
BRF Kredit, opr. dkk 2.700.000	2.700.000	2.700.000
Langfristede gældsforpligtelser, nominelt	59.260.000	59.260.000
Værdiregulering, primo	2.108.115	2.785.055
Årets værdiregulering, renterelateret	-812.270	-676.940
Værdiregulering, ultimo	1.295.845	2.108.115
Dagsværdi ultimo	60.555.845	61.368.115
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	50.172.380	53.568.678
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	10.383.465	7.799.437
Langfristet del i alt	60.555.845	61.368.115
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0

NOTER

	<u>2015</u> dkk	<u>2014</u> dkk
9 Langfristede gældsforpligtelser		
Obligationslån, EUR, til optagelseskurs	<u>7.838.215</u>	<u>7.838.215</u>
Langfristede gældsforpligtelser, nominelt EUR	<u>1.053.566</u>	<u>1.053.566</u>
Værdiregulering, primo	4.109	21.703
Årets værdiregulering, valutakursrelateret	<u>19.912</u>	<u>-17.594</u>
Værdiregulering, ultimo	<u>24.021</u>	<u>4.109</u>
Dagsværdi ultimo	<u>7.862.236</u>	<u>7.842.324</u>
Langfristede gældsforpligtelser, dagsværdi EUR	<u>1.053.566</u>	<u>1.053.566</u>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	4.717.342	5.489.627
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	<u>3.144.894</u>	<u>2.352.697</u>
Langfristet del i alt	<u>7.862.236</u>	<u>7.842.324</u>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<u>0</u>	<u>0</u>
10 Anden gæld		
Mel.regn. Komplementarselskabet Københavns Butikcentre ApS	124.651	121.021
Deposita	289.320	20.530
Fællesregnskab	457.322	399.983
Skyldig moms	237.844	147.791
Skyldige omkostninger	<u>111.729</u>	<u>62.700</u>
Anden gæld i alt	<u>1.220.866</u>	<u>752.025</u>
11 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 88.371, likvide beholdninger samt den ikke indbetalte andel af stamkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

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.