

## **K/S Københavns Butikscentre**

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

### **Årsrapport for 2017**

(12. regnskabsår)

CVR nr. 29135592

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 9. marts 2018

-----

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 2017 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2017 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 18

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2017 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 9. marts 2018

I bestyrelsen:

---

Søren Refsgaard

---

Flemming Enghave

---

Anette Krarup

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i K/S Københavns Butikcentre

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Københavns Butikcentre for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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.

#### Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi henleder opmærksomheden på note 15 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at selskabets obligationslån er misligholdt. Det er usikkert, om der opnås refinansiering af selskabets obligationslån. Det er ledelsens vurdering, at den beskrevne refinansiering vil blive gennemført, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

#### 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. Fejlinformationer 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 9. marts 2018

**Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 32285201

Erling Brødbæk

Statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne11645

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S Københavns Butikscentre c/o VPM Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 29135592
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet Københavns Butikscentre ApS
<b>Bestyrelse</b>	Søren Refsgaard Flemming Enghave Anette Krarup
<b>Selskabsadm.</b>	VPM Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov CVR-nr.: 32285201

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktivitet

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje og drive udlejningsvirksomhed med ejendommene Herlev Hovedgade 203 A, 2730 Herlev og Industridalen 4, 2635 Ishøj.

### Resultat for regnskabsåret 2017

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.268.

Regulering af ejendomme og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 42.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 1.310.

### Egenkapital pr. 31. december 2017

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2017 udgør t.dkk 5.778. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 33.290.

### Selskabets finansiering

Selskabets obligationslån er formelt misligholdt som følge af en LTV-klausul, hvorfor lånet præsenteres som kortfristet pr. 31. december 2017.

Selskabets ledelse og administrator er i dialog med alle selskabets långivere om en samlet kreditoraftale, der tilpasser vilkårene, herunder særligt afdragsprofilerne, på de forskellige lån efter selskabets fremadrettede cashflow. Aftalen indebærer, at der opnås afdragsfrihed af forskellig varighed på en del af lånene. Til gengæld for de afdragsfrie perioder, skal investorerne foretage indbetalinger til selskabet over de kommende år. De afdragsfrie perioder kombineret med de planlagte investorindbetalinger medfører, at der fremadrettet bliver skabt ro omkring selskabets finansiering.

Interkreditoraftalen foreligger og afventer blot endelig underskrift fra alle parter side.

### 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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for K/S Københavns Butikcentre for 2017 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 744,49 (743,44 pr. 31/12 2016).

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.

### 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**

Investeringsjendommene 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.

**Likvide beholdninger**

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

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

**Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017**

	<u>Note</u>	<u>2017 dkk</u>	<u>2016 dkk</u>
Lejeindtægter		4.329.511	4.847.003
Driftsomkostninger	2	<u>-551.063</u>	<u>-244.669</u>
<b>Nettoleje</b>		<b>3.778.448</b>	<b>4.602.334</b>
Administrationsomkostninger	3	<u>-524.640</u>	<u>-222.023</u>
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>3.253.808</b>	<b>4.380.311</b>
Finansielle indtægter	4	6.054	0
Finansielle omkostninger	4	<u>-1.991.946</u>	<u>-3.329.903</u>
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>1.267.916</b>	<b>1.050.408</b>
Værdireguleringer	5	<u>42.485</u>	<u>-1.977.395</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>1.310.401</u></b>	<b><u>-926.987</u></b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>1.310.401</u>	<u>-926.987</u>
		<u>1.310.401</u>	<u>-926.987</u>

**BALANCE PR. 31. december 2017****AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsjendomme	6	<u>86.417.000</u>	<u>86.364.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>86.417.000</b></u>	<u><b>86.364.000</b></u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u><b>86.417.000</b></u>	<u><b>86.364.000</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	7	<u>230.102</u>	<u>13.595</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u><b>230.102</b></u>	<u><b>13.595</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>824.798</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u><b>230.102</b></u>	<u><b>838.393</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><b>86.647.102</b></u>	<u><b>87.202.393</b></u>

**BALANCE PR. 31. december 2017****PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Stamkapitalen udgør kr. 45.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	8	11.710.000	10.460.000
Overført resultat	8	<u>-5.931.824</u>	<u>-7.242.225</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b><u>5.778.176</u></b>	<b><u>3.217.775</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, BRF Kredit	9	53.877.903	56.617.661
Obligationslån	10	0	7.049.368
Bankgæld, Jyske Bank	11	<u>13.100.000</u>	<u>15.200.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>66.977.903</u></b>	<b><u>78.867.029</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, BRF Kredit	9	2.739.758	2.642.339
Obligationslån	10	7.059.322	783.263
Bankgæld, Jyske Bank	11	2.428.102	806.001
Anden gæld	12	<u>1.663.841</u>	<u>885.986</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>13.891.023</u></b>	<b><u>5.117.589</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b><u>80.868.926</u></b>	<b><u>83.984.618</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>86.647.102</u></b>	<b><u>87.202.393</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	13		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	14		
Selskabets finansiering	15		

## 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.

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>2 Driftsomkostninger</b>		
Ejendomsadministrationshonorar	116.361	114.077
Vedligeholdelse	33.098	20.017
Ejerandel fællesomkostninger	159.638	66.700
Udlejningsomkostninger	225.116	0
Øvrige driftsomkostninger	16.850	0
Byggesagsgebyr	0	43.875
	<b>551.063</b>	<b>244.669</b>
<b>3 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	423.048	114.077
Revision	16.750	16.750
Advokathonorar	0	625
VP omkostninger	46.051	41.879
Regnskabsudarbejdelse	7.000	7.000
Tantieme, direktion	9.601	9.366
Honorar, forældelse	0	3.000
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	1.359	0
Gebyrer m.v.	7.980	6.107
Diverse omkostninger	9.632	20.000
	<b>524.640</b>	<b>222.023</b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renter, investorer	6.054	0
	<b>6.054</b>	<b>0</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, BRF Kredit	1.345.577	2.612.980
Renter, bankgæld, Jyske Bank	581.876	641.545
Renter, obligationslån, EUR	58.509	71.059
Renter, komplementarselskab	3.848	3.740
Renter, kreditinstitutter	601	0
Renter, øvrige	0	579
Kurstab, valuta	1.535	0
	<b>1.991.946</b>	<b>3.329.903</b>

## NOTER

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>5 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendomme, afkastrelateret, jf. note 6	53.000	-2.007.000
Regulering langfristet gæld, valutakursrelateret, jf. note 10	-10.515	29.605
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>42.485</b>	<b>-1.977.395</b>
<b>6 Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum, primo	94.661.734	94.661.734
Anskaffelsessum, ultimo	94.661.734	94.661.734
Regulering til dagsværdi, primo	-8.297.734	-6.290.734
Årets regulering, afkastrelateret	53.000	-2.007.000
Regulering til dagsværdi, ultimo	-8.244.734	-8.297.734
<b>Dagsværdi pr. 31.12</b>	<b>86.417.000</b>	<b>86.364.000</b>
Anvendte nøgelfaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, DKK	5.615.703	5.420.867
Driftsomkostninger, DKK	-244.958	-205.409
Afkastkrav	6,00%	6,00%
Fradrag lejerabat m.v., DKK	-3.094.530	-559.440
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	82.960.320	82.909.440
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	90.174.261	90.118.957
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
<b>7 Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende leje	0	13.595
Udlæg lejere	2.904	0
Tilgodehavende investorindskud	227.198	0
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>230.102</b>	<b>13.595</b>

## NOTER

	<u>2017</u> dkk	<u>2016</u> dkk
<b>8 Egenkapital</b>		
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
Ændring i året	1.250.000	0
1.000 kommanditanparter á kr. 11.710, ultimo	11.710.000	10.460.000
Resthæftelse i alt	33.290.000	34.540.000
Pr. anpart	33.290	34.540
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	-7.242.225	-6.315.238
Overført af årets resultat	1.310.401	-926.987
Overført resultat, ultimo	-5.931.824	-7.242.225
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.778.176</b>	<b>3.217.775</b>
<b>9 Prioritetsgæld, BRF</b>		
BRF Kredit, opr. dkk 24.930.000	23.697.798	24.930.000
BRF Kredit, opr. dkk 28.530.000	27.119.863	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	56.617.661	59.260.000
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	41.861.264	44.877.838
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	12.016.639	11.739.823
Langfristet del i alt	53.877.903	56.617.661
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	2.739.758	2.642.339

Ved førtidig indfrielse skal lånene indfries til obligationskursen.



## NOTER

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>10 Obligationsslån, Jyske Bank</b>		
Obligationsslån, EUR, til optagelseskurs	7.054.391	7.838.215
	<hr/>	<hr/>
Langfristede gældsforpligtelser, nominelt EUR	948.209	1.053.566
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-5.584	24.021
Årets kursregulering	10.515	-29.605
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	4.931	-5.584
	<hr/>	<hr/>
<b>Kursværdi ultimo</b>	<b>7.059.322</b>	<b>7.832.631</b>
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	3.916.316
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	3.133.052
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	7.049.368
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	7.059.322	783.263
	<hr/>	<hr/>
<b>11 Bankgæld, Jyske Bank</b>		
Bankgæld, nominel	15.528.102	16.006.001
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	4.700.000	6.800.000
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	8.400.000	8.400.000
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	13.100.000	15.200.000
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	2.428.102	806.001
	<hr/>	<hr/>
<b>12 Anden gæld</b>		
Mel.regn. Komplementarselskabet Københavns Butikscentre ApS	132.126	128.391
Deposita	220.419	20.795
Fællesregnskab	204.515	322.304
Skyldigt til lejer	408.242	0
Skyldig moms	181.515	289.899
Skyldige omkostninger	517.024	124.597
	<hr/>	<hr/>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>1.663.841</b>	<b>885.986</b>
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

### 13 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

### 14 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

#### Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 86.417, 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.

### 15 Selskabets finansiering

Selskabets obligationslån er formelt misligholdt som følge af en LTV-klausul, hvorfor lånet præsenteres som kortfristet pr. 31. december 2017.

Selskabets ledelse og administrator er i dialog med alle selskabets långivere om en samlet kreditoraftale, der tilpasser vilkårene, herunder særligt afdragsprofilerne, på de forskellige lån efter selskabets fremadrettede cashflow. Aftalen indebærer, at der opnås afdragsfrihed af forskellig varighed på en del af lånene. Til gengæld for de afdragsfrie perioder, skal investorerne foretage indbetalinger til selskabet over de kommende år. De afdragsfrie perioder kombineret med de planlagte investorindbetalinger medfører, at der fremadrettet bliver skabt ro omkring selskabets finansiering.

Interkreditoraftalen foreligger og afventer blot endelig underskrift fra alle parter side.