

## **K/S Københavns Butikscentre**

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

### **Årsrapport for 2018**

(13. regnskabsår)

CVR nr. 29135592

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 1. april 2019

-----  
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 2018 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2018 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 18

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2018 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 1. april 2019

I bestyrelsen:

---

Søren Refsgaard

---

Flemming Enghave

---

Anette Krarup

---

Peter Borre Møller

---

Henrik Lund Dal

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i K/S Københavns Butikscentre

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Københavns Butikscentre for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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. 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 1. april 2019

### **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 Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 29135592
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet Københavns Butikscentre ApS
<b>Bestyrelse</b>	Søren Refsgaard Flemming Enghave Anette Krarup Peter Borre Møller Henrik Lund Dal
<b>Selskabsadm.</b>	VPM Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 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 2018

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 2.285.

Regulering af ejendomme og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 5.691.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 3.406.

### Egenkapital pr. 31. december 2018

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2018 udgør t.dkk 2.366. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 32.984.

### 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 2018 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 - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på EUR 746,73 (744,49 pr. 31/12 2017).

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 2018 - 31. december 2018**

	<u>Note</u>	<u>2018 dkk</u>	<u>2017 dkk</u>
Lejeindtægter		4.868.174	4.329.511
Driftsomkostninger	2	<u>-163.576</u>	<u>-551.063</u>
<b>Nettoleje</b>		<b>4.704.598</b>	<b>3.778.448</b>
Administrationsomkostninger	3	<u>-726.552</u>	<u>-524.640</u>
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>3.978.046</b>	<b>3.253.808</b>
Finansielle indtægter	4	43.215	6.054
Finansielle omkostninger	4	<u>-1.735.992</u>	<u>-1.991.946</u>
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>2.285.269</b>	<b>1.267.916</b>
Værdireguleringer	5	<u>-5.690.785</u>	<u>42.485</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>-3.405.516</u></b>	<b><u>1.310.401</u></b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-3.405.516</u>	<u>1.310.401</u>
		<u>-3.405.516</u>	<u>1.310.401</u>

**BALANCE PR. 31. december 2018****AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> dkk	<u>31.12.2017</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsjendomme	6	<u>80.746.000</u>	<u>86.417.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>80.746.000</b></u>	<u><b>86.417.000</b></u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u><b>80.746.000</b></u>	<u><b>86.417.000</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	7	<u>38.941</u>	<u>230.102</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u><b>38.941</b></u>	<u><b>230.102</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u><b>38.941</b></u>	<u><b>230.102</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><b>80.784.941</b></u>	<u><b>86.647.102</b></u>

**BALANCE PR. 31. december 2018****PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> dkk	<u>31.12.2017</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Stamkapitalen udgør kr. 45.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	8	12.015.556	11.710.000
Overført resultat	8	<u>-9.649.481</u>	<u>-5.931.824</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b><u>2.366.075</u></b>	<b><u>5.778.176</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, BRF Kredit	9	56.415.285	53.877.903
Obligationslån	10	6.687.199	0
Bankgæld, Jyske Bank	11	<u>11.800.000</u>	<u>13.100.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>74.902.484</u></b>	<b><u>66.977.903</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, BRF Kredit	9	81.560	2.739.758
Obligationslån	10	0	7.059.322
Bankgæld, Jyske Bank	11	2.187.883	2.428.102
Anden gæld	12	<u>1.246.939</u>	<u>1.663.841</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>3.516.382</u></b>	<b><u>13.891.023</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b><u>78.418.866</u></b>	<b><u>80.868.926</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>80.784.941</u></b>	<b><u>86.647.102</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	13		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	14		

## 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>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>2 Driftsomkostninger</b>		
Ejendomsadministrationshonorar	118.689	116.361
Vedligeholdelse	47.625	33.098
Ejerandel fællesomkostninger	49	159.638
Udlejningsomkostninger	0	225.116
Øvrige driftsomkostninger	-2.787	16.850
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>163.576</b>	<b>551.063</b>
<b>3 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	425.385	423.048
Revision	17.200	16.750
Advokathonorar	168.771	0
VP omkostninger	42.045	46.051
Regnskabsudarbejdelse	7.000	7.000
Tantieme, direktion	9.841	9.601
Gruppelivsforsikring	15.356	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	1.359
Gebyrer m.v.	32.169	7.980
Diverse omkostninger	3.248	9.632
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>726.552</b>	<b>524.640</b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renter, investorer	43.215	6.054
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>43.215</b>	<b>6.054</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, BRF Kredit	1.123.775	1.345.577
Renter, bankgæld, Jyske Bank	555.919	581.876
Renter, obligationslån, EUR	50.891	58.509
Renter, komplementarselskab	3.938	3.848
Renter, kreditinstitutter	0	601
Renter, øvrige	9	0
Kurstab, valuta	1.460	1.535
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>1.735.992</b>	<b>1.991.946</b>

## NOTER

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>5 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendomme, afkastrelateret, jf. note 6	-5.671.000	53.000
Regulering langfristet gæld, valutakursrelateret, jf. note 10	-19.785	-10.515
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>-5.690.785</b>	<b>42.485</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	-8.244.734	-8.297.734
Årets regulering, afkastrelateret	-5.671.000	53.000
Regulering til dagsværdi, ultimo	-13.915.734	-8.244.734
<b>Dagsværdi pr. 31.12</b>	<b>80.746.000</b>	<b>86.417.000</b>
Anvendte nøgelfaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, DKK	5.645.805	5.615.703
Driftsomkostninger, DKK	-244.731	-244.958
Afkastkrav	6,50%	6,00%
Fradrag lejerabat m.v., DKK	-2.347.000	-3.094.530
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	77.755.407	82.960.320
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	83.975.840	90.174.261
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
<b>7 Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende leje	3.630	0
Udlæg lejere	19.349	2.904
Tilgodehavende investorindsud	15.962	227.198
Tilgodehavende gældsbrev, Jan Bloch Hansen	296.585	0
Hensat til tab på gældsbrev, Jan Bloch Hansen	-296.585	0
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>38.941</b>	<b>230.102</b>

## NOTER

	<u>2018</u> dkk	<u>2017</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. 11.710, primo	11.710.000	10.460.000
Ændring i året	305.556	1.250.000
1.000 kommanditanparter á kr. 12.016, ultimo	12.015.556	11.710.000
Resthæftelse i alt	32.984.444	33.290.000
Pr. anpart	32.984	33.290
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	-5.931.824	-7.242.225
Overført af årets resultat	-3.405.516	1.310.401
Hensat til tab på investor	-312.141	0
Overført resultat, ultimo	-9.649.481	-5.931.824
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.366.075</b>	<b>5.778.176</b>
<b>9 Prioritetsgæld, BRF</b>		
BRF Kredit, opr. dkk 24.930.000	23.647.229	23.697.798
BRF Kredit, opr. dkk 28.530.000	27.061.992	27.119.863
BRF Kredit, opr. dkk 3.100.000	3.093.385	3.100.000
BRF Kredit, opr. dkk 2.700.000	2.694.239	2.700.000
Langfristede gældsforpligtelser, nominelt	56.496.845	56.617.661
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	52.224.267	41.861.264
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	4.191.018	12.016.639
Langfristet del i alt	56.415.285	53.877.903
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	81.560	2.739.758

Ved førtidig indfrielse skal lånene indfries til obligationskursen.



## NOTER

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>10 Obligationslån, Christian Roving A/S og PSJ Venture ApS</b>		
Obligationslån, EUR, til optagelseskurs	6.662.483	7.054.391
Langfristede gældsforpligtelser, nominelt EUR	895.531	948.209
Kursregulering, primo	4.931	-5.584
Årets kursregulering	19.785	10.515
Kursregulering, ultimo	24.716	4.931
<b>Kursværdi ultimo</b>	<b>6.687.199</b>	<b>7.059.322</b>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	3.933.647	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	2.753.552	0
Langfristet del i alt	6.687.199	0
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	7.059.322
<b>11 Bankgæld, Jyske Bank</b>		
Bankgæld, nominel	13.987.883	15.528.102
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	4.700.000
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	11.800.000	8.400.000
Langfristet del i alt	11.800.000	13.100.000
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	2.187.883	2.428.102
<b>12 Anden gæld</b>		
Mel.regn. Komplementarselskabet Københavns Butikscentre ApS	135.203	132.126
Deposita	22.061	220.419
Fællesregnskab	283.723	204.515
Skyldigt til lejer	0	408.242
Skyldig moms	578.773	181.515
Skyldige omkostninger	227.179	517.024
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>1.246.939</b>	<b>1.663.841</b>

## 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 80.746, 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.