

K/S Københavns Butikscentre

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

Årsrapport for 2022

(17. regnskabsår)

CVR nr. 29135592

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 30. marts 2023

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 2022 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2022 - Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15 - 18

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2022 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 30. marts 2023

I bestyrelsen:

Søren Refsgaard (formand)

Flemming Enghave

Anette Krarup

Peter Borre Møller

Henrik Lund Dal

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 2022 - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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. 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.

København, den 30. marts 2023

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32285201

Chris Winther Bjørholm Dyhr

Statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne34473

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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 2022 - 31. december 2022
Komplementar	Komplementarselskabet Københavns Butikscentre ApS Bredgade 34 A 1260 København K
Bestyrelse	Søren Refsgaard (formand) Flemming Enghave Anette Krarup Peter Borre Møller Henrik Lund Dal
Selskabsadm.	VPM Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø 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 2022

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 4.130.

Regulering af ejendomme og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 2.000.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 6.130.

Egenkapital pr. 31. december 2022

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2022 udgør t.dkk 15.385. 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.

Forudsætning om fortsat drift

Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at der er et tilstrækkeligt kapitalberedskab. Selskabets budgetter viser, at driftsresultat og investeropkrævninger vil sikre et tilstrækkeligt kapitalberedskab. Regnskabet aflægges derfor med fortsat drift for øje.

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 2022 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 743,65 (743,65 pr. 31/12 2021).

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2022 - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> dkk	<u>2021</u> dkk
Lejeindtægter		5.688.311	5.295.663
Driftsomkostninger	3	<u>-145.066</u>	<u>-128.970</u>
Nettoleje		5.543.245	5.166.693
Administrationsomkostninger	4	<u>-247.797</u>	<u>-249.428</u>
Resultat før finansielle poster m.v.		5.295.448	4.917.265
Finansielle indtægter	5	1.312	0
Finansielle omkostninger	6	<u>-1.166.318</u>	<u>-1.288.647</u>
Resultat før værdiregulering		4.130.442	3.628.618
Værdireguleringer	7	<u>1.999.832</u>	<u>802.023</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>6.130.274</u>	<u>4.430.641</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>6.130.274</u>	<u>4.430.641</u>
		<u>6.130.274</u>	<u>4.430.641</u>

BALANCE PR. 31. december 2022**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2022</u> dkk	<u>31.12.2021</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	8	<u>76.800.000</u>	<u>74.800.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>76.800.000</u>	<u>74.800.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>76.800.000</u>	<u>74.800.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	9	6.200	58.070
Periodeafgrænsningsposter, aktiver		<u>1.557</u>	<u>2.394</u>
Tilgodehavender i alt		<u>7.757</u>	<u>60.464</u>
Likvide beholdninger		<u>846.661</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>854.418</u>	<u>60.464</u>
AKTIVER I ALT		<u>77.654.418</u>	<u>74.860.464</u>

BALANCE PR. 31. december 2022**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2022</u> dkk	<u>31.12.2021</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 45.000.000.			
Kontant andel af stamkapital		14.815.556	14.115.556
Overført resultat		<u>569.458</u>	<u>-5.560.816</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>15.385.014</u>	<u>8.554.740</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Jyske Realkredit	10	51.942.316	55.958.986
Obligationslån	11	3.917.421	4.700.906
Bankgæld, Jyske Bank	12	<u>0</u>	<u>600.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>55.859.737</u>	<u>61.259.892</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Jyske Realkredit	10	4.016.671	151.688
Obligationslån	11	1.175.227	783.484
Bankgæld, Jyske Bank	12	0	2.074.901
Periodeafgrænsningsposter		0	384.639
Anden gæld	13	<u>1.217.769</u>	<u>1.651.120</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>6.409.667</u>	<u>5.045.832</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>62.269.404</u>	<u>66.305.724</u>
PASSIVER I ALT		<u>77.654.418</u>	<u>74.860.464</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Forudsætning om fortsat drift	2		
Personaleforhold	14		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	15		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	31.12.2022	31.12.2021
	dkk	dkk
Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
1.000 kommanditanparter á kr. 45.000	<u>45.000.000</u>	<u>45.000.000</u>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
1.000 kommanditanparter á kr. 14.116, primo	14.115.556	13.415.556
Ændring i året	<u>700.000</u>	<u>700.000</u>
1.000 kommanditanparter á kr. 14.816, ultimo	<u>14.815.556</u>	<u>14.115.556</u>
Resthæftelse i alt	<u>30.184.444</u>	<u>30.884.444</u>
Pr. anpart	<u>30.184</u>	<u>30.884</u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-5.560.816	-9.991.457
Overført af årets resultat	<u>6.130.274</u>	<u>4.430.641</u>
Overført resultat, ultimo	<u>569.458</u>	<u>-5.560.816</u>
Egenkapital i alt	<u>15.385.014</u>	<u>8.554.740</u>

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.

2 Forudsætning om fortsat drift

Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at der er et tilstrækkeligt kapitalberedskab. Selskabets budgetter viser, at driftsresultat og investeropkrævninger vil sikre et tilstrækkeligt kapitalberedskab. Regnskabet aflægges derfor med fortsat drift for øje.

	2022	2021
	dkk	dkk
3 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministrationshonorar	129.223	125.953
Vedligeholdelse	11.391	3.017
Øvrige driftsomkostninger	4.452	0
Driftsomkostninger i alt	145.066	128.970
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	129.223	125.953
Revision	19.500	18.200
VP omkostninger	42.917	50.026
Regnskabsudarbejdelse	7.000	7.000
Tantieme, direktion	10.862	10.597
Honorar, forældelse	1.000	0
Gruppelivsforsikring	25.224	26.784
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Gebyrer m.v.	4.777	4.423
Diverse omkostninger	1.757	908
Administrationsomkostninger i alt	247.797	249.428
5 Finansielle indtægter		
Renter, investorer	1.312	0
Finansielle indtægter i alt	1.312	0
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Jyske Realkredit	1.081.495	1.084.427
Renter, bankgæld, Jyske Bank	35.267	169.078
Renter, obligationslån, EUR	44.464	29.752
Renter, komplementarselskab	4.316	4.218
Renter, øvrige	23	0
Kurstab, valuta	753	1.172
Finansielle omkostninger i alt	1.166.318	1.288.647

NOTER

	<u>2022</u> dkk	<u>2021</u> dkk
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendomme, afkastrelateret, jf. note 8	2.000.000	800.000
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 11	-168	2.023
Værdireguleringer i alt	<u>1.999.832</u>	<u>802.023</u>
8 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	-19.861.734	-20.661.734
Årets regulering, afkastrelateret	<u>2.000.000</u>	<u>800.000</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>-17.861.734</u>	<u>-19.861.734</u>
Dagsværdi pr. 31.12	<u>76.800.000</u>	<u>74.800.000</u>
Ejendommene er beliggende i Herlev og Ishøj og er udlejet til detailforretninger.		
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, DKK	6.078.340	5.888.311
Driftsomkostninger, DKK	-242.684	-193.199
Afkastkrav, gennemsnitligt	7,50%	7,50%
Fradrag lejerabat m.v., DKK	-950.000	-1.150.000
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	<u>74.322.581</u>	<u>72.387.097</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>79.448.276</u>	<u>77.379.310</u>
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
9 Andre tilgodehavender		
Fællesregnskab	0	51.770
Tilgodehavende investorindskud	<u>6.200</u>	<u>6.300</u>
Andre tilgodehavender i alt	<u>6.200</u>	<u>58.070</u>

NOTER

	2022	2021
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Prioritetsgæld, Jyske Realkredit		
Jyske Realkredit, opr. dkk 24.930.000	23.422.084	23.485.581
Jyske Realkredit, opr. dkk 28.530.000	26.804.335	26.877.001
Jyske Realkredit, opr. dkk 3.100.000	3.063.959	3.072.256
Jyske Realkredit, opr. dkk 2.700.000	<u>2.668.609</u>	<u>2.675.836</u>
Gældsforpligtelser, nominelt	<u>55.958.987</u>	<u>56.110.674</u>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	38.581.785	40.183.279
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	<u>13.360.531</u>	<u>15.775.707</u>
Langfristet del i alt	<u>51.942.316</u>	<u>55.958.986</u>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<u>4.016.671</u>	<u>151.688</u>
Ved førtidig indfrielse skal lånene indfries til obligationskursen.		
11 Obligationslån		
Christian Rovsing A/S og PSJ Venture ApS		
Obligationslån, EUR, til optagelseskurs	<u>5.094.840</u>	<u>5.486.750</u>
Gældsforpligtelser, nominelt EUR	<u>684.818</u>	<u>737.496</u>
Kursregulering, primo	-2.360	-337
Årets kursregulering	<u>168</u>	<u>-2.023</u>
Kursregulering, ultimo	<u>-2.192</u>	<u>-2.360</u>
Kursværdi, ultimo	<u>5.092.648</u>	<u>5.484.390</u>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	783.484	1.566.969
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	<u>3.133.937</u>	<u>3.133.937</u>
Langfristet del i alt	<u>3.917.421</u>	<u>4.700.906</u>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<u>1.175.227</u>	<u>783.484</u>

NOTER

	<u>2022</u> dkk	<u>2021</u> dkk
12 Bankgæld, Jyske Bank		
Bankgæld, nominel	0	2.674.901
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	600.000
Langfristet del i alt	0	600.000
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	2.074.901
Der er aftalt en trækingsret på kr. 4.800.000 pr. 31/12 2021.		
13 Anden gæld		
Mel.regn. Komplementarselskabet Københavns Butikscentre ApS	148.183	144.830
Deposita	418.725	24.107
Fællesregnskab	8.381	14.687
Skyldigt til investorer, forudbetalt indskud	70.000	1.156
Skyldig moms	367.367	309.511
Skyldig moms Corona lån	0	984.253
Skyldige renter	31.886	0
Skyldige omkostninger	173.227	172.576
Anden gæld i alt	1.217.769	1.651.120

14 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

15 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 91.460.000, der giver pant i grunde og bygninger. Disse er deponeret til sikkerhed for engagement med realkreditinstitutter, obligationslån og bankgæld.

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.