

## **K/S Københavns Butikscentre**

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

### **Årsrapport for 2023**

(18. regnskabsår)

CVR nr. 29135592

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 29. februar 2024

-----  
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 2023 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2023 - Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15 - 18

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2023 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 29. februar 2024

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 2023 - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 revisoreres 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 29. februar 2024

**Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32285201

Chris Winther Bjørholm Dyhr

Statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne34473

**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 2023 - 31. december 2023
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet Københavns Butikscentre ApS Bredgade 34 A 1260 København K
<b>Bestyrelse</b>	Søren Refsgaard (formand) 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 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 2023

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 4.493.

Regulering af ejendomme og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 6.090.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 10.583.

### Egenkapital pr. 31. december 2023

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2023 udgør t.dkk 26.668. 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 budgetter viser, at driftsresultat og investoropkrævninger vil sikre et tilstrækkeligt kapitalberedskab, til betaling af kortfristede gældsforpligtelser i takt med de forfalder til betaling.

### 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 2023 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 745,29 (743,65 pr. 31/12 2022).

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.

**Egenkapital**

Faktisk indbetalt eller opkrævet kapital under resthæftelsen indregnes som indskudskapital. Opkrævet men ej indbetalt kapital indregnes tilsvarende som et tilgodehavende i balancen. Ikke opkrævet indskudskapital under resthæftelsen indregnes ikke i egenkapitalen, men oplyses i egenkapitalsopgørelsen.

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

**Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2023 - 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> <u>dkk</u>	<u>2022</u> <u>dkk</u>
Lejeindtægter		6.178.340	5.688.311
Driftsomkostninger	3	<u>-185.684</u>	<u>-145.066</u>
<b>Nettoleje</b>		<b>5.992.656</b>	<b>5.543.245</b>
Administrationsomkostninger	4	<u>-275.542</u>	<u>-247.797</u>
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>5.717.114</b>	<b>5.295.448</b>
Finansielle indtægter	5	30.030	1.312
Finansielle omkostninger	6	<u>-1.254.476</u>	<u>-1.166.318</u>
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>4.492.668</b>	<b>4.130.442</b>
Værdireguleringer	7	<u>6.090.159</u>	<u>1.999.832</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>10.582.827</u></b>	<b><u>6.130.274</u></b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>10.582.827</u>	<u>6.130.274</u>
		<u>10.582.827</u>	<u>6.130.274</u>

**BALANCE PR. 31. december 2023****AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2023</u> dkk	<u>31.12.2022</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsjendomme	8	<u>82.900.000</u>	<u>76.800.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>82.900.000</u></b>	<b><u>76.800.000</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b><u>82.900.000</u></b>	<b><u>76.800.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	9	10.662	6.200
Periodeafgrænsningsposter, aktiver		<u>0</u>	<u>1.557</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b><u>10.662</u></b>	<b><u>7.757</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>1.333.078</u></b>	<b><u>846.661</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b><u>1.343.740</u></b>	<b><u>854.418</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u>84.243.740</u></b>	<b><u>77.654.418</u></b>

**BALANCE PR. 31. december 2023****PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2023</u> dkk	<u>31.12.2022</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Stamkapitalen udgør kr. 45.000.000.			
Kontant andel af stamkapital		15.515.556	14.815.556
Overført resultat		<u>11.152.285</u>	<u>569.458</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b><u>26.667.841</u></b>	<b><u>15.385.014</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Jyske Realkredit	10	48.603.403	51.942.316
Obligationslån	11	<u>3.140.849</u>	<u>3.917.421</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>51.744.252</u></b>	<b><u>55.859.737</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Jyske Realkredit	10	3.338.913	4.016.671
Obligationslån	11	1.177.818	1.175.227
Anden gæld	12	<u>1.314.916</u>	<u>1.217.769</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>5.831.647</u></b>	<b><u>6.409.667</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b><u>57.575.899</u></b>	<b><u>62.269.404</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>84.243.740</u></b>	<b><u>77.654.418</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Forudsætning om fortsat drift	2		
Personaleforhold	13		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	14		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>Egenkapital</b>		
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. 14.816, primo	14.815.556	14.115.556
Ændring i året	<u>700.000</u>	<u>700.000</u>
1.000 kommanditanparter á kr. 15.516, ultimo	<u>15.515.556</u>	<u>14.815.556</u>
Resthæftelse i alt	<u>29.484.444</u>	<u>30.184.444</u>
Pr. anpart	<u>29.484</u>	<u>30.184</u>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	569.458	-5.560.816
Overført af årets resultat	<u>10.582.827</u>	<u>6.130.274</u>
Overført resultat, ultimo	<u>11.152.285</u>	<u>569.458</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>26.667.841</b></u>	<u><b>15.385.014</b></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 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.

**2 Forudsætning om fortsat drift**

Selskabets budgetter viser, at driftsresultat og investeropkrævninger vil sikre et tilstrækkeligt kapitalberedskab, til betaling af kortfristede gældsforpligtelser i takt med de forfalder til betaling.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>3 Driftsomkostninger</b>		
Ejendomsadministrationshonorar	135.684	129.223
Vedligeholdelse	0	11.391
Udlejningsomkostninger	50.000	0
Øvrige driftsomkostninger	0	4.452
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>185.684</b>	<b>145.066</b>
<b>4 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	135.684	129.223
Revision	20.000	19.500
Advokathonorar	12.500	0
VP omkostninger	47.350	42.917
Regnskabsudarbejdelse	7.000	7.000
Tantieme, direktion	11.134	10.862
Honorar, forældelse	0	1.000
Gruppelivsforsikring	28.581	25.224
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Diverse omkostninger	7.756	6.534
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>275.542</b>	<b>247.797</b>
<b>5 Finansielle indtægter</b>		
Renter, kreditinstitutter	27.706	0
Renter, investorer	2.324	1.312
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>30.030</b>	<b>1.312</b>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, Jyske Realkredit	1.050.589	1.081.495
Renter, bankgæld, Jyske Bank	0	35.267
Renter, obligationslån, EUR	197.012	44.464
Renter, komplementarselskab	4.416	4.316
Renter, øvrige	0	23
Kurstab, valuta	2.459	753
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>1.254.476</b>	<b>1.166.318</b>

## NOTER

	<u>2023</u> dkk	<u>2022</u> dkk
<b>7 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendomme, afkastrelateret, jf. note 8	6.100.000	2.000.000
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 11	-9.841	-168
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<u><b>6.090.159</b></u>	<u><b>1.999.832</b></u>
<b>8 Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum, primo	94.661.734	94.661.734
Anskaffelsessum, ultimo	94.661.734	94.661.734
Regulering til dagsværdi, primo	-17.861.734	-19.861.734
Årets regulering, afkastrelateret	6.100.000	2.000.000
Regulering til dagsværdi, ultimo	-11.761.734	-17.861.734
<b>Dagsværdi pr. 31.12</b>	<u><b>82.900.000</b></u>	<u><b>76.800.000</b></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	6.309.804	6.078.340
Driftsomkostninger, DKK	-244.469	-242.684
Afkastkrav, gennemsnitligt	7,25%	7,50%
Fradrag lejerabat m.v., DKK	-750.000	-950.000
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	80.136.667	74.322.581
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	85.860.714	79.448.276
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
<b>9 Andre tilgodehavender</b>		
Fællesregnskab	4.862	0
Tilgodehavende investorindskud	5.800	6.200
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<u><b>10.662</b></u>	<u><b>6.200</b></u>



## NOTER

	<u>2023</u> dkk	<u>2022</u> dkk
<b>10 Prioritetsgæld, Jyske Realkredit</b>		
Jyske Realkredit, opr. dkk 24.930.000	21.719.480	23.422.084
Jyske Realkredit, opr. dkk 28.530.000	24.855.867	26.804.335
Jyske Realkredit, opr. dkk 3.100.000	2.868.552	3.063.959
Jyske Realkredit, opr. dkk 2.700.000	<u>2.498.417</u>	<u>2.668.609</u>
Gældsforpligtelser, nominelt	<u>51.942.316</u>	<u>55.958.987</u>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	34.986.445	38.581.785
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	<u>13.616.958</u>	<u>13.360.531</u>
Langfristet del i alt	<u>48.603.403</u>	<u>51.942.316</u>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<u>3.338.913</u>	<u>4.016.671</u>
Ved førtidig indfrielse skal lånene indfries til obligationskursen.		
<b>11 Obligationslån</b>		
Christian Rovsing A/S og PSJ Venture ApS		
Obligationslån, EUR, til optagelseskurs	<u>4.311.018</u>	<u>5.094.840</u>
Gældsforpligtelser, nominelt EUR	<u>579.461</u>	<u>684.818</u>
Kursregulering, primo	-2.192	-2.360
Årets kursregulering	<u>9.841</u>	<u>168</u>
Kursregulering, ultimo	<u>7.649</u>	<u>-2.192</u>
<b>Kursværdi, ultimo</b>	<u><b>4.318.667</b></u>	<u><b>5.092.648</b></u>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	783.484
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	<u>3.140.849</u>	<u>3.133.937</u>
Langfristet del i alt	<u>3.140.849</u>	<u>3.917.421</u>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<u>1.177.818</u>	<u>1.175.227</u>

## NOTER

	<u>2023</u> dkk	<u>2022</u> dkk
<b>12 Anden gæld</b>		
Mlr. Komplementarselskabet Københavns Butikscentre ApS	151.612	148.183
Deposita	460.116	418.725
Fællesregnskab	0	8.381
Skyldigt til investorer, forudbetalt indskud	70.000	70.000
Skyldig moms	399.695	367.367
Skyldige renter	108.818	31.886
Skyldige omkostninger	124.675	173.227
<b>Anden gæld i alt</b>	<u><b>1.314.916</b></u>	<u><b>1.217.769</b></u>

**13 Personaleforhold**

Der har ikke været ansatte i årets løb.

**14 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.

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift. Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder. Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

## Underskrivere

  <b>Anette Christine Krarup</b> Bestyrelsesmedlem 9ddac37c-6d0b-4697-92a5-64fc779591a3 2024-02-29 14:21:09Z	  <b>Peter Borre Møller</b> Bestyrelsesmedlem b74dfcad-e8fe-4f0a-a3c0-595eaa241f5e 2024-02-29 15:32:09Z
  <b>Søren Refsgaard</b> Bestyrelsesformand 50ba8abc-8b46-4dcc-a3d0-4e1f01f7989f 2024-03-01 07:21:03Z	  <b>Flemming Skaarup Kilschou Enghave</b> Bestyrelsesmedlem 8a5be57f-ca09-49a6-ad9e-10b34b56e65e 2024-03-01 07:38:59Z
  <b>Henrik Lund Dal</b> Bestyrelsesmedlem 5e664177-40c5-4e87-b512-bedd91d42890 2024-03-03 16:03:33Z	  <b>Chris Winther Bjerholm Dyhr</b> Revisor 5b231d44-9cd4-4940-a26f-414e9c519519 2024-03-03 21:27:00Z
  <b>Astrid Anneberg Anthonisen</b> Dirigent 4086376b-1565-48d2-990b-6a5b592c147d 2024-03-04 06:43:13Z	

## Dokumenter i transaktionen

Årsrapport 2023 (VPM-119) KS Københavns Butikcentre.pdf

Nærværende dokument



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument.

Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan verificeres dokumentets ægthed

Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringservice.

Addo Sign identifikationsnummer: a1306cc5-bc1b-4c85-b7bb-ebb705467117