

K/S Enderby

c/o Administrationselskabet af 11. juni 2004 A/S
Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2021

(23. regnskabsår)

CVR nr. 24203077

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 5. april 2022

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 2021 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2021 - Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15 - 18

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2021 for K/S Enderby.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. april 2022

I bestyrelsen:

Jan Aarestrup (formand)

Ernest Schuster

Claus Møller

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Enderby

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Enderby for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 kommanditselskabet 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.

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 fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation 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.

Hørsholm, den 5. april 2022

CCH Revision

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr: 27015476

Claus Hansen

Registreret revisor

MNE-nr.: mne28695

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S Enderby
c/o Administrationselskabet af 11. juni 2004 A/S
Bredgade 34 A
1260 København K

CVR-nr.: 24203077
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2021 - 31. december 2021

Komplementar Enderby Komplementar ApS

Bestyrelse Jan Aarestrup (formand)
Ernest Schuster
Claus Møller

Selskabsadm. Administrationselskabet af 11. juni 2004 A/S
Bredgade 34 A
1260 København K

Revision CCH Revision
Godkendt revisionsaktieselskab
Slotsmarken 12, 1. tv.
2970 Hørsholm
CVR-nr: 27015476

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Kommanditselskabets væsentligste hovedaktivitet er at erhverve, eje og udleje ejendommen Enderby Road Industrial Estate, Whetstone, Leicestershire i England.

Resultat for regnskabsåret

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 407.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 8.195.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 8.602.

Egenkapital pr. 31. december 2021

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2021 udgør t.dkk 24.172. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Udbruddet og spredningen af Covid-19 forventes ikke at have væsentlig indvirkning på selskabets indtægtsgrundlag og drift i 2022. Den øjeblikkelige situation giver usikkerhed på ejendomsmarkedet og usikkerhed om ejendommens værdiansættelse. Det er endnu for tidligt at vurdere de langsigtede virkninger af pandemien.

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 Enderby for 2021 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 GBP 886,04 (823,78 pr. 31/12 2020).

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.

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**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsforholdene på balancedagen. Dagsværdien er baseret på, at en handel kan finde sted på normale handelsvilkår.

Dagsværdien er målt ud fra en afkastbaseret beregningsmodel med basis i en på statusdagen skønnet afkastrente. Dagsværdien opgøres i danske kroner og er således indregnet til statusdagens kurs.

Idet transaktionsomkostninger ved handel med ejendomme i England er væsentlige, og indkalkuleres ved fastsættelse af investors afkastrente, er disse omkostninger fratrukket ved måling af dagsværdien.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2021 - 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021 dkk</u>	<u>2020 dkk</u>
Lejeindtægter	1	1.701.540	1.700.021
Lejeindtægter i alt		1.701.540	1.700.021
Administrationsomkostninger	2	-241.914	-293.955
Resultat før finansielle poster m.v.		1.459.626	1.406.066
Finansielle indtægter	3	111.294	81.033
Finansielle omkostninger	4	-1.163.875	-1.128.030
Resultat før værdiregulering		407.045	359.069
Værdireguleringer	5	8.194.870	-226.410
ÅRETS RESULTAT		8.601.915	132.659
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		8.601.915	132.659
		8.601.915	132.659

BALANCE PR. 31. december 2021**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2021</u> dkk	<u>31.12.2020</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	41.200.860	31.715.530
Materielle anlægsaktiver i alt		41.200.860	31.715.530
ANLÆGSAKTIVER I ALT		41.200.860	31.715.530
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	134.807	147.198
Tilgodehavender i alt		134.807	147.198
Likvide beholdninger		739.560	717.955
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		874.367	865.153
AKTIVER I ALT		42.075.227	32.580.683

BALANCE PR. 31. december 2021**PASSIVER**

	Note	31.12.2021 dkk	31.12.2020 dkk
		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 33.650.000.			
Kontant andel af stamkapital		13.811.842	13.811.842
Overført resultat		10.360.303	1.758.388
		<u> </u>	<u> </u>
EGENKAPITAL I ALT		24.172.145	15.570.230
		<u> </u>	<u> </u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Nationwide	8	16.539.415	15.651.822
		<u> </u>	<u> </u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		16.539.415	15.651.822
		<u> </u>	<u> </u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Nationwide	8	295.347	274.593
Anden gæld	9	660.401	704.782
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		407.919	379.256
		<u> </u>	<u> </u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.363.667	1.358.631
		<u> </u>	<u> </u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		17.903.082	17.010.453
		<u> </u>	<u> </u>
PASSIVER I ALT		42.075.227	32.580.683
		<u> </u>	<u> </u>
Personaleforhold	10		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	11		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital		
360 kommanditanparter á kr. 93.472, ultimo	33.650.000	33.650.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
360 kommanditanparter á kr. 38.366, primo	13.811.842	13.411.842
Ændring i året	0	400.000
	<hr/>	<hr/>
360 kommanditanparter á kr. 38.366, ultimo	13.811.842	13.811.842
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	19.838.158	19.838.158
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	55.106	55.106
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	1.758.388	1.625.729
Overført af årets resultat	8.601.915	132.659
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	10.360.303	1.758.388
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	24.172.145	15.570.230
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2021	2020
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	1.701.540	1.700.021
	<u> </u>	<u> </u>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftale med Blaby District Council.		
Lejen udgør p.t. GBP 199.500 årligt. Lejemålet løber indtil 2077.		
Lejeforhandlingen pr. 19. juni 2019 er endnu ikke tilendebragt. Det er fortsat bestyrelsens forventning, at der opnås en lejestigning.		
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	144.438	149.160
Ejendomsadministrationshonorar	34.797	32.820
Revision, DK	17.500	17.500
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Revisor, UK	19.704	20.312
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Gruppelivsforsikring	0	16.360
Ejendomsvurdering	0	31.183
Diverse omkostninger	8.938	10.083
	<u> </u>	<u> </u>
Administrationsomkostninger i alt	241.914	293.955
	<u> </u>	<u> </u>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	22	95
Renter, investorer	75	387
Kursgevinst, valuta	111.197	80.551
	<u> </u>	<u> </u>
Finansielle indtægter i alt	111.294	81.033
	<u> </u>	<u> </u>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Nationwide	1.154.276	1.114.287
Renter, prioritetsgæld, LMN Finance DAC	0	5.805
Renter, kreditinstitutter	1.615	141
Renter, komplementarselskab	7.984	7.797
	<u> </u>	<u> </u>
Finansielle omkostninger i alt	1.163.875	1.128.030
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2021	2020
	dkk	dkk
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	6.590.240	876.640
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	2.895.090	-2.035.110
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 8	-1.290.460	932.060
	<u>8.194.870</u>	<u>-226.410</u>
Værdireguleringer i alt		
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, ultimo	34.368.033	34.368.033
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	3.046.460	3.046.460
Regulering til dagsværdi, primo	-2.652.503	-1.494.033
Årets regulering, afkastrelateret	6.590.240	876.640
Årets regulering, kursrelateret	2.895.090	-2.035.110
	<u>6.832.827</u>	<u>-2.652.503</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo		
	<u>6.832.827</u>	<u>-2.652.503</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>41.200.860</u>	<u>31.715.530</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	4.650.000	3.850.000

Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:

Nettolejeindtægt, GBP	199.500	199.500
Afkastkrav	4,00%	4,85%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	6,80%

Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:

Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	<u>38.777.280</u>	<u>30.160.847</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>43.947.584</u>	<u>33.439.200</u>

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

NOTER

	2021	2020
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
7 Tilgodehavender		
Tilgodehavende, investorindbetalinger	116.717	127.928
Moms, DK	18.090	19.270
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender i alt	134.807	147.198
	<hr/>	<hr/>
8 Prioritetsgæld, Nationwide		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	21.780.462	22.162.575
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	1.900.000	1.933.333
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-6.236.160	-5.304.100
Årets kursregulering	1.290.460	-932.060
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	-4.945.700	-6.236.160
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	16.834.762	15.926.415
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	16.539.415	15.651.822
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	16.539.415	15.651.822
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	295.347	274.593
	<hr/>	<hr/>

Lånets løbetid er til 5. oktober 2024, og renten er fast 6,91% p.a. i hele perioden.

Ved førtidig indfrielse skal lånet indfries til en kurs beregnet således, at långiver kompenseres for en eventuel lavere forventet genplaceringsrente. Lånet skal minimum indfries til kurs 100. Overkursen kan være betydelig.

NOTER

	2021	2020
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Anden gæld		
Mellemregning med Enderby Komplementar ApS	265.550	259.334
Skyldige renter	280.179	262.181
Skyldig moms, UK	86.172	154.467
Skyldige omkostninger	28.500	28.800
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	660.401	704.782
	<hr/>	<hr/>

10 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

11 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 41.201 er stillet til sikkerhed for finansieringskilder med restgæld på t.dkk 16.835.

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.