Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Penneo dokumentnøgle: QSKB4-BAWSJ-E0C57-OLMZZ-52XSU-U6W7D

K/S Esbjerg, Anelystparken

Oxford Allé 21, 2300 København S

CVR-nr. 25 78 11 71

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. maj 2021.

Thomas Brink Frederiksen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Penneo dokumentnøgle: QSKB4-BAWSJ-E0C57-OLMZZ-52XSU-U6W7D

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for K/S Esbjerg, Anelystparken.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 12. maj 2021

Bestyrelse

Thomas Brink Frederiksen
formand

Penneo dokumentnøgle: QSKB4-BAWSJ-E0C57-OLMZZ-52XSU-U6W7D

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Esbjerg, Anelystparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Esbjerg, Anelystparken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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.

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 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 fejlinformation, 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. 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.

Penneo dokumentnøgle: QSKB4-BAWSJ-E0C57-OLMZZ-52XSU-U6W7D

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 blandt andet 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.

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.

Penneo dokumentnøgle: QSKB4-BAWSJ-E0C57-OLMZZ-52XSU-U6W7D

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 12. maj 2021

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Michael Winther Rasmussen
statsautoriseret revisor
mne28708

Jacob Helly Juell-Hansen
statsautoriseret revisor
mne36169

Penneo dokumentnøgle: QSKB4-BAWSJ-E0C57-OLMZZ-52XSU-U6W7D

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Esbjerg, Anelystparken Oxford Allé 21 2300 København S	
	CVR-nr.:	25 78 11 71
	Hjemsted:	København
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Thomas Brink Frederiksen, formand	
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø	
Bankforbindelse	Nordea Bank	

Penneo dokumentnøgle: QSKB4-BAWSJ-E0C57-OLMZZ-52XSU-U6W7D

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 1.451 t.kr. mod 3.152 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets økonomiske stilling.

Penneo dokumentnøgle: QSKB4-BAWSJ-E0C57-OLMZZ-52XSU-U6W7D

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Esbjerg, Anelystparken er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens be stemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme
Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendomme. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger m.v. optages i balancen.

Driftsomkostninger
Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommene, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af fællesregnskabet.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ledelse og administration af selskaber m.v.

Værdiregulering af investeringsejendomme
Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og renteswap til dagsværdi.

Balancen

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Målingen sker på baggrund af en afkastbaseret 10-årig cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af ejendommene tilbagediskonteres. De enkelte års cash flow kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav. Indtægterne er dels baseret på eksisterende lejekontrakter dels på skøn over fremtidige lejeindtægter baseret på administrators registreringer, markedskendskab samt indhentede statistikker m.v. Driftsomkostningerne er baseret på historiske erfaringer herunder ejendommenes aktuelle stand m.v.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Penneo dokumentnøgle: QSKB4-BAWSJ-E0C57-OLMZZ-52XSU-U6W7D

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Regnskabet indeholder ikke skat, idet kommanditselskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt. De enkelte kommanditister medtager resultatet fra kommanditselskabet i deres respektive indkomstopgørelser.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld samt anden gæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris. Renteswap anvendt til afdækning af renterisiko måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Resultatfordeling og andel i egenkapital

Årets resultat samt balanceposter er fordelt blandt kommanditisterne i forhold til deres andel af kommanditkapitalen.

Penneo dokumentnøgle: QSKB4-BAWSJ-E0C57-OLMZZ-52XSU-U6W7D

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2020 kr.	2019 t.kr.
	Lejeindtægter	2.978.379	3.312
	Andre eksterne omkostninger	-634.591	-143
	Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-559.884	-47
1	Værdiregulering af investeringsejendomme	0	380
	Bruttoresultat	**1.783.904**	**3.502**
	Øvrige finansielle omkostninger	-332.634	-350
	Årets resultat	**1.451.270**	**3.152**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	1.451.270	3.152
	Disponeret i alt	**1.451.270**	**3.152**

Penneo dokumentnøgle: QSKB4-BAWSJ-E0C57-OLMZZ-52XSU-U6W7D

Balance 31. december

Aktiver

Note		2020 kr.	2019 t.kr.
	Anlægsaktiver		
2	Investeringsejendomme	47.030.000	47.030
	Materielle anlægsaktiver i alt	47.030.000	47.030
	Anlægsaktiver i alt	**47.030.000**	**47.030**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	912.611	0
	Andre tilgodehavender	0	86
	Periodeafgrænsningsposter	60.953	0
	Tilgodehavender i alt	973.564	86
	Likvide beholdninger	1.604.496	1.169
	Omsætningsaktiver i alt	**2.578.060**	**1.255**
	Aktiver i alt	**49.608.060**	**48.285**

Penneo dokumentnøgle: QSKB4-BAWSJ-E0C57-OLMZZ-52XSU-U6W7D

Balance 31. december

Passiver

Note		2020 kr.	2019 t.kr.
	Egenkapital		
3	Overført resultat	30.572.704	29.121
	Egenkapital i alt	**30.572.704**	**29.121**
	Gældsforpligtelser		
4	Gæld til realkreditinstitutter	15.604.363	17.143
	Deposita	254.813	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	15.859.176	17.143
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.536.184	1.523
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	644.013	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	154.736	0
	Anden gæld	841.247	498
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.176.180	2.021
	Gældsforpligtelser i alt	**19.035.356**	**19.164**
	Passiver i alt	**49.608.060**	**48.285**

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Eventualposter

7 Nærtstående parter

Penneo dokumentnøgle: QSKB4-BAWSJ-E0C57-OLMZZ-52XSU-U6W7D

Noter

		2020 kr.	2019 t.kr.
1.	**Værdiregulering af investeringsejendomme**		
	Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	0	380
		0	**380**

		31/12 2020 kr.	31/12 2019 t.kr.
2.	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris 1. januar 2020	22.630.229	22.630
	Kostpris 31. december 2020	**22.630.229**	**22.630**
	Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	24.399.771	24.400
	Regulering til dagsværdi 31. december 2020	**24.399.771**	**24.400**
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	**47.030.000**	**47.030**

Investeringsejendommene omfatter to retail-ejendomme på 2.335 m2, beliggende Østre Gjesingvej 24 Esbjerg, og Anelystparken 26 Tilst. Investeringsejendommene er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til markedsværdi ved anvendelse af afkastbaseret 10-årig cash flow-model.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

Der er forudsat en inflation på 2 % p.a. og et afkast på 6,62% for ejendommen Østre Gjesingvej og 9,52% for ejendommen Anelystparken. Lejeindtægter er baseret på indgående kontrakter. Vedligeholdelsesomkostninger er baseret på historisk realiserede omkostninger.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Penneo dokumentnøgle: QSKB4-BAWSJ-E0C57-OLMZZ-52XSU-U6W7D

Noter

		31/12 2020 kr.	31/12 2019 t.kr.
3.	**Overført resultat**		
	Overført resultat 1. januar 2020	29.121.434	26.579
	Årets overførte overskud eller underskud	1.451.270	3.152
	Udlodning	0	-610
		30.572.704	**29.121**

Den tegnede kommanditkapital udgør kr. 12.800.000.

4.	**Gæld til realkreditinstitutter**		
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	17.140.547	18.666
	Heraf forfalder inden for 1 år	-1.536.184	-1.523
		15.604.363	**17.143**
	Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	9.337.726	10.935

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.143 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 47.030 t.kr.

6. Eventualposter

Eventualforpligtelser

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.

7. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

K/S Esbjerg, Anelystparken har ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

Transaktioner

Øvrige nærtstående parter som K/S Esbjerg, Anelystparken har haft transaktioner med i renskabsåret: Mellemregning med Esbjerg, Anelystparken 2000 ApS

Alle transaktioner er foregået på markedsmæssige vilkår.

Penneo dokumentnøgle: QSKB4-BAWSJ-E0C57-OLMZZ-52XSU-U6W7D

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Thomas Brink Frederiksen
Bestyrelsesformand
Serienummer: PID:9208-2002-2-911007226602
IP: 80.198.xxx.xxx
2021-05-17 08:12:06Z
NEM ID

Jacob Helly Juell-Hansen
Statsautoriseret revisor
Serienummer: CVR:34209936-RID:50904197
IP: 62.243.xxx.xxx
2021-05-18 13:35:17Z
NEM ID

Michael Winther Rasmussen
Statsautoriseret revisor
Serienummer: CVR:34209936-RID:36377935
IP: 80.167.xxx.xxx
2021-05-19 13:00:02Z
NEM ID

Thomas Brink Frederiksen
Dirigent
Serienummer: PID:9208-2002-2-911007226602
IP: 80.198.xxx.xxx
2021-05-20 06:42:57Z
NEM ID

Penneo dokumentnøgle: QSKB4-BAWSJ-E0C57-OLMZZ-52XSU-U6W7D

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt
Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validate**