

**K/S Essen Zentrum**  
**c/o Nectar Management A/S, Ewaldsgade 7, 2200 København N**

---

**Årsrapport for**  
**2018**

---

**CVR-nr. 29 32 10 35**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. april 2019.

---

**Henrik Lind**  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

#### **Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018**

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for K/S Essen Zentrum.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den 24. april 2019

### Bestyrelse

John Svane Hansen  
Formand

Ole Hoffmann Hansen

Lars Torben Nielsen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kommanditisterne i K/S Essen Zentrum**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Essen Zentrum for regnskabsåret 1. januar - 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 - 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### 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. 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.

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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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.

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 24. april 2019

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Kaj Kromann Laschewski  
statsautoriseret revisor  
mne32783

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

K/S Essen Zentrum  
c/o Nectar Management A/S  
Ewaldsgade 7  
2200 København N

CVR-nr.: 29 32 10 35

Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018

### Bestyrelse

John Svane Hansen, Formand  
Ole Hoffmann Hansen  
Lars Torben Nielsen

### Komplementar

Komplementarselskabet Essen Zentrum ApS

### Revision

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Voldbjergvej 16, 2. sal  
8240 Risskov

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets aktiver henvises til note 1 i årsrapporten.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Det ordinære resultat efter skat udgør 1.303.555 mod 375.844 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Essen Zentrum er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser 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.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen og administration..

## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

Note	2018	2017
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.942.895</b>	<b>2.185.997</b>
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-125.282
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.942.895</b>	<b>2.060.715</b>
Andre finansielle indtægter	0	471
3 Øvrige finansielle omkostninger	-1.639.340	-1.685.342
<b>Årets resultat</b>	<b>1.303.555</b>	<b>375.844</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.303.555	375.844
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.303.555</b>	<b>375.844</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	70.873.800	70.873.800
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>70.873.800</u>	<u>70.873.800</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>70.873.800</u></b>	<b><u>70.873.800</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	165.705
	Andre tilgodehavender	<u>237.869</u>	<u>136.889</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>237.869</u>	<u>302.594</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.022.455</u>	<u>769.562</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.260.324</u></b>	<b><u>1.072.156</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>73.134.124</u></b>	<b><u>71.945.956</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
5	Indskud kommanditister	18.523.350	18.523.350
6	Overført resultat	10.519.267	9.215.712
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>29.042.617</u></b>	<b><u>27.739.062</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til pengeinstitutter	<u>33.562.475</u>	<u>35.464.877</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>33.562.475</u>	<u>35.464.877</u>
	Gældsforpligtelser	4.217.140	4.217.140
	Gæld til pengeinstitutter	1.820.158	223.356
	Anden gæld	4.386.341	4.027.939
	Periodeafgrænsningsposter	<u>105.393</u>	<u>273.582</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.529.032</u>	<u>8.742.017</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>44.091.507</u></b>	<b><u>44.206.894</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>73.134.124</u></b>	<b><u>71.945.956</u></b>
<b>1</b>	<b>Usikkerhed ved indregning eller måling</b>		
<b>7</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Udviklingen på finans- og ejendomsmarkederne er præget af en stabilisering, ejendomsmarkedet bevæger sig generelt i en positiv retning, men også med stor diversitet og uforudsigelighed, hvilket medfører at der fortsat er en vis usikkerhed knyttet til værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser, herunder specielt til selskabets investeringsejendomme.

#### Værdiansættelse af ejendomme

Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi udgør 5,00% og fastsættes årligt af selskabets ledelse på baggrund af udviklingen i markedsforhold og ejendomstype mv.

Ledelsen har fastsat ejendommens dagsværdi til TDKK 70.874. Vurderingen af ejendommens dagsværdi er fastsat ud fra foretagen afkastbaseret vurdering samt underskrevne salgsaftale på den allerede solgte ejendom. Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har ikke været involveret eksterne eksperter ved måling af dagsværdien.

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen. Der henvises til følsomhedsanalysen i anlægsnoten.

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er opgørelse af ejendommens dagsværdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af den usikkerhed, der er på ejendoms- og finansmarkederne.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>2. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	<u>0</u>	<u>-125.282</u>
	<b>0</b>	<b>-125.282</b>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>1.639.340</u>	<u>1.685.342</u>
	<b>1.639.340</b>	<b>1.685.342</b>

## Noter

	31/12 2018	31/12 2017
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	79.600.482	79.600.482
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>79.600.482</b>	<b>79.600.482</b>
Regulering til dagsværdi primo	-8.726.682	-8.726.682
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>-8.726.682</b>	<b>-8.726.682</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>70.873.800</b>	<b>70.873.800</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5%
------------------------------------	----

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje t.kr.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.	Regulering t.kr.
6%	59.062	70.874	-11.812
4%	88.592	70.874	17.718



## Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>5. Indskud kommanditister</b>		
Indskud kommanditister primo	18.523.350	18.523.350
	<b><u>18.523.350</u></b>	<b><u>18.523.350</u></b>

Stamkapitalen udgør kr. 54.000.000 fordelt på 1.000 andele à kr. 54.000.  
Resthæftelsen udgør pr. 31.12.2018 kr. 35.477 pr. andel.

<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	9.215.712	8.839.868
Årets overførte overskud eller underskud	1.303.555	375.844
	<b><u>10.519.267</u></b>	<b><u>9.215.712</u></b>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengetinstitutter, 37.305 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 70.874 t.kr.

Herudover har pengeinstitut transport i kommanditisternes resthæftelse og transport i lejeindtægter.

For obligationslånet er der givet transport med 3. prioritet i forsikringssummer og indtægter i forbindelse med ejendommen, herunder, men ikke begrænset til, transport i låntagers rettigheder i henhold alle lejekontrakter vedrørende Ejendommen ("Lejekontrakterne") og enhver indtægt hidrørende fra samme.

## 8. Eventualposter Eventualforpligtelser

Kontraktlige forpligtelser:

Kommanditselskabet har indgået en forvaltaftale med Kristensen Immobilien GmbH. Honoraret i opsigelsesperioden udgør TDKK 41.

Kommanditselskabet overtog momsreguleringsforpligtelsen på ejendommen i forbindelse med købet i 2006.

## Noter

---

### 8. Eventualposter (fortsat)

#### Eventualforpligtelser (fortsat)

Obligationslån:

En del af selskabets langfristede gæld er et obligationslån med tilknyttet profit-sharing. Lånet er på tEUR 310. Lånet er afdragsfrit i de første 10 år. Profit-share elementet er 25% af det akkumulerede K/S-resultat pr. 28.02.2027.

Enhver ekstraordinær indfrielse af obligationslånet skal ske kontant ved indbetaling til obligationsejerne af et beløb beregnet som:

- (a) den resterende hovedstol på lånet, med tillæg af
- (b) alle dokumenterede (eksterne) omkostninger, der måtte opstå som følge af en førtidig indfrielse.
- (c) påløbne, men ikke betalte renter af det ekstraordinært indfrielede beløb,
- (d) overkurs ved indfrielse på 2% af lånets oprindelige hovedstol for hvert år indfrielsen sker tidligere end 28. februar 2027 samt
- (e) omkostninger og i øvrige skyldige beløb under lånet.

Forpligtelserne er indregnet til forventede værdier.

Tillæg til obligationslåneaftalen:

Der er lavet tillægsaftale til obligationslånet, idet det skulle være indfriet ifbm. salg af ejendommen i 2016. Det er aftalt, at lånet forfalder ved salg af den tilbageværende ejendom mod en rente svarende til 2. prioritetslånet. Der er ligeledes aftalt, at overkurs ved indfrielsen på 2% af lånets oprindelige hovedstole for hver år indfrielsen sker tidligere end 28. februar 2027 tager udgangspunkt i indfrielse i 2016, og dermed ligger fast selvom indfrielsen først sker senere. Lånet kan dog opsiges af obligationsejere med 30 dagesvarsel. Profit-share elementet kan dog først kræves indfriet ved salg af ejendommen.

#### Førtidsindfrielsesgebyr

Såfremt der sker indfrielse af pantsikret pengeinstitut indenfor 3 år for optagelse af lånet i 2016, skal der betales et førtidsindfrielsesgebyr på 1,2%. Gebyret beregnes ud fra de betalte beløb.

# PENNEO

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

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

## Lars Torben Nielsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: K/S Essen Zentrum

Serienummer: PID:9208-2002-2-338479747957

IP: 185.5.xxx.xxx

2019-04-25 13:08:13Z

NEM ID 

## John Svane Hansen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: K/S Essen Zentrum

Serienummer: PID:9208-2002-2-810908354046

IP: 80.62.xxx.xxx

2019-04-26 16:03:00Z

NEM ID 

## Ole Hoffmann Hansen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: K/S Essen Zentrum

Serienummer: PID:9208-2002-2-137007938154

IP: 185.107.xxx.xxx

2019-04-28 08:45:14Z

NEM ID 

## Kaj Kromann Laschewski

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:32285201-RID:33637796

IP: 77.233.xxx.xxx

2019-04-29 06:23:38Z

NEM ID 

## Henrik Lind

### Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-731084725910

IP: 62.116.xxx.xxx

2019-05-01 09:17:08Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 1YEB8-FHMYB-B3HXT-6K4WH-QUJZE-56ZUK

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 tidsstempelt 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](mailto: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>