

K/S Essen Zentrum

c/o Nectar Management A/S, Bornholmsgade 3, 1266 København K

Årsrapport for

2021

CVR-nr. 29 32 10 35

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. maj 2022.

Henrik Lind
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

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

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 11. maj 2022

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 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 - 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 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.

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 virksomheden, 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.

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 virksomheden 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.

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.

Risskov, den 11. maj 2022

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 Bornholmsgade 3 1266 København K
	CVR-nr.: 29 32 10 35
	Regnskabsår: 1. januar 2021 - 31. december 2021
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

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.709.869 mod 2.482.387 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 408.955 mod 928.607 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 investeringsejendom og eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet 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 varmeregskabet 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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

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”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, 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

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttofortjeneste	1.709.869	2.482.387
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	-54.195	-172.855
Andre finansielle indtægter	0	101.621
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.246.719	-1.482.546
Årets resultat	408.955	928.607
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	408.955	928.607
Disponeret i alt	408.955	928.607

Balance 31. december

Aktiver		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	70.646.750	70.700.945
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>70.646.750</u>	<u>70.700.945</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>70.646.750</u>	<u>70.700.945</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	0
	Andre tilgodehavender	39.257	287.498
	Periodeafgrænsningsposter	35.436	15.530
	Tilgodehavender i alt	<u>74.693</u>	<u>303.028</u>
	Likvide beholdninger	<u>297.732</u>	<u>4.130.729</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>372.425</u>	<u>4.433.757</u>
	Aktiver i alt	<u>71.019.175</u>	<u>75.134.702</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
	Indskud kommanditister	18.523.350	18.523.350
	Overført resultat	13.619.303	13.210.348
	Egenkapital i alt	<u>32.142.653</u>	<u>31.733.698</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til pengeinstitutter	27.766.031	29.673.507
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>27.766.031</u>	<u>29.673.507</u>
4	Kortfristet del af langfristet gæld	4.203.631	4.205.213
	Gæld til pengeinstitutter	1.756.926	3.628.252
	Anden gæld	5.060.646	5.672.919
	Periodeafgrænsningsposter	89.288	221.113
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.110.491</u>	<u>13.727.497</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>38.876.522</u>	<u>43.401.004</u>
	Passiver i alt	<u>71.019.175</u>	<u>75.134.702</u>
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital 1. januar 2020	18.523.350	12.281.741	30.805.091
Årets overførte overskud eller underskud	<u> 0 </u>	<u> 928.607 </u>	<u> 928.607 </u>
Egenkapital 1. januar 2021	18.523.350	13.210.348	31.733.698
Årets overførte overskud eller underskud	<u> 0 </u>	<u> 408.955 </u>	<u> 408.955 </u>
	<u>18.523.350</u>	<u>13.619.303</u>	<u>32.142.653</u>

Stamkapitalen udgør kr. 54.000.000 fordelt på 1.000 andele à kr. 54.000.

Resthæftelsen udgør pr. 31.12.2021 kr. 35.477 pr. andel.

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af ejendom	-54.195	-172.855
	<u>-54.195</u>	<u>-172.855</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.246.719	1.482.546
	<u>1.246.719</u>	<u>1.482.546</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	79.600.482	79.600.482
Kostpris ultimo	<u>79.600.482</u>	<u>79.600.482</u>
Regulering til dagsværdi primo	-8.899.537	-8.726.682
Årets regulering til dagsværdi	-54.195	-172.855
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>-8.953.732</u>	<u>-8.899.537</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>70.646.750</u>	<u>70.700.945</u>

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 4,82%

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

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	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
4,32	78.896.093	70.646.750	8.249.343
5,32	64.066.000	70.646.750	-6.580.750

4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2021	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2021	Restgæld efter 5 år
Øvrige gældsforpligtelser	2.307.323	2.307.323	0	0
Gæld til pengeinstitutter	29.662.339	1.896.308	27.766.031	20.156.424
	<u>31.969.662</u>	<u>4.203.631</u>	<u>27.766.031</u>	<u>20.156.424</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengetinstitutter, 31.419 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 70.647 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.

6. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kontraktlige forpligtelser:

Kommanditselskabet har indgået en forvaltaftale med Vivanium GmbH uopsigelig indtil 30. juli 2023. Honoraret afhænger af de udførte ydelser.

Noter

6. Eventualposter (fortsat)

Eventualforpligtelser (fortsat)

Kommanditselskabet har indgået en administrationsaftale, som kan opsiges med 6 måneders varsel. Det årlige honorar udgør 129 t.kr.

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

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.