

K/S Esbjerg, Anelystparken

Oxford Allé 21, 2300 København S

CVR-nr. 25 78 11 71

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. april 2026.

Thomas Brink Frederiksen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for K/S Esbjerg, Anelystparken.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. marts 2026

Bestyrelse

Thomas Brink Frederiksen
formand

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 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 revisorerets 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 regnskabsbrugere 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.

København, den 10. marts 2026

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Jacob Helly Juell-Hansen

statsautoriseret revisor
mne36169

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, Godkendt Revisionspartnerselskab
Lautrupsgade 11
2100 København Ø

Bankforbindelse

Nordea Bank

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendomme.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets lejeindtægter udgør 2.116 t.kr. mod 2.669 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat udgør -662 t.kr. mod 1.963 t.kr. sidste år. Faldet i årets lejeindtægter skyldes primært, at ejendommen stod uden lejer i årets første syv måneder, idet ny lejer først tiltrådte pr. august 2025. Denne tomgangsperiode har medført lavere indtægter end i det foregående regnskabsår. Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende under de givne omstændigheder.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Esbjerg, Anelystparken 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.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

Andre eksterne omkostninger

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

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv.

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 ejendommensdagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

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 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. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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.

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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 t.kr.
Lejeindtægter	2.115.896	2.669
Andre eksterne omkostninger	-537.067	-433
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-492.332	-146
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.430.076	223
Bruttoresultat	-343.579	2.313
Andre finansielle indtægter	536	66
3 Øvrige finansielle omkostninger	-318.714	-416
Årets resultat	-661.757	1.963
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	1.963
Disponeret fra overført resultat	-661.757	0
Disponeret i alt	-661.757	1.963

Balance 31. december

Aktiver		2025	2024
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>38.586.651</u>	<u>40.017</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>38.586.651</u>	<u>40.017</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>38.586.651</u>	<u>40.017</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	210.061	106
	Andre tilgodehavender	41.713	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>973.852</u>	<u>10</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.225.626</u>	<u>116</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.377.809</u>	<u>7.055</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.603.435</u>	<u>7.171</u>
	Aktiver i alt	<u>41.190.086</u>	<u>47.188</u>

Balance 31. december**Passiver**

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 t.kr.
Egenkapital		
5 Overført resultat	29.990.559	30.652
Egenkapital i alt	29.990.559	30.652
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	7.868.538	9.500
Deposita	254.813	255
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.123.351	9.755
6 Kortfristet del af langfristet gæld	1.596.631	1.526
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.132.977	3.750
Leverandører af varer og tjenesteydelser	232.680	288
Anden gæld	113.888	1.217
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.076.176	6.781
Gældsforpligtelser i alt	11.199.527	16.536
Passiver i alt	41.190.086	47.188

- 1 Medarbejderforhold
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Nærtstående parter

Noter

	2025 kr.	2024 t.kr.
1. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	-2.325.489	0
Værdiregulering som følge af ændret driftsindtjening	<u>895.413</u>	<u>223</u>
	<u>-1.430.076</u>	<u>223</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	2.354	3
Andre finansielle omkostninger	<u>316.360</u>	<u>413</u>
	<u>318.714</u>	<u>416</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2025	<u>22.630.229</u>	<u>22.630</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>22.630.229</u>	<u>22.630</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2025	17.386.498	17.164
Årets regulering til dagsværdi	<u>-1.430.076</u>	<u>223</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2025	<u>15.956.422</u>	<u>17.387</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>38.586.651</u>	<u>40.017</u>

Forudsætninger for fastsættelsen af dagsværdien af investeringsejendomme.

Selskabets ejendomme er erhvervsejendomme beliggende i henholdsvis Esbjerg og Tilst. Selskabets ejendomme har samlet en samlet normalindtjening på 2.966 t.kr. i 2025 mod 2.900 t.kr i 2024.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Noter**4. Investeringsejendomme (fortsat)**

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.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
Afkastkrav, retail - big box (Esbjerg)	7,80%	7,25%
Afkastkrav, retail - big box (Tilst)	7,50%	7,25%
Tomgangsprocent, retail - big box	0,00%	0,00%

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

- Der har i regnskabsåret været tomgang i ejendommen beliggende i Esbjerg. Til vurdering af ejendommens værdiansættelse er der medtaget en forsigtig skønnet lejeindtægt på den ikke udlejede andel.
- Erhvervsejendom i Esbjerg, forventes i kommende regnskabsår at skulle renoveres for 1,1 mio. kr. inden denne er klar til genudlejning.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 38.587 t.kr. pr. 31. december 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre at dagsværdien falder med 2,3 mio. kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 2,6 mio. kr.

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
	kr.	t.kr.
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2025	30.652.316	28.689
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-661.757</u>	<u>1.963</u>
	<u>29.990.559</u>	<u>30.652</u>

Den tegnede kommanditkapital udgør kr. 12.800.000.

Noter**6. Gældsforpligtelser**

	Gæld i alt 31/12 2025 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2025 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	9.465.169	1.596.631	7.868.538
Deposita	254.813	0	254.813
	9.719.982	1.596.631	8.123.351

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.465 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 38.587 t.kr.

8. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**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.

9. 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 regnskabsåret: Mellemregning med Esbjerg, Anelystparken 2000 ApS.

Alle transaktioner er foregået på markedsmæssige vilkår.