

ESPLANADEN BERLIN INVEST ApS

Gl. Torv 2, 1 4
5800 Nyborg

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

03/05/2019

Jesper Kim Pedersen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse	11
----------------------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden ESPLANADEN BERLIN INVEST ApS
Gl. Torv 2, 1 4
5800 Nyborg

CVR-nr: 28658567
Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Ledelsespåtegning

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Esplanaden Berlin Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

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

Selskabet har fravalgt revision af årsregnskabet. Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 03/05/2019

Direktion

Jesper Kim Pedersen

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom i Tyskland og hermed beslægtet virksomhed, herunder investering i fast ejendom i Tyskland gennem dattervirksomheder.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for regnskabsåret 2018 udviser et overskud på 2.603 t.kr., som anses for tilfredsstillende. Selskabets egenkapital udgør 25.985 t.kr. pr. 31. december 2018.

Måling og indregning af investeringsejendomme

Investeringsejendomme ejet af tilknyttede virksomheder måles i de tilknyttede virksomheders regnskab til dagsværdi. Ved opgørelsen af investeringsejendommenes dagsværdi anvendes et forventet afkast, til hvilket der knytter sig en vis usikkerhed.

Måling af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, der måles efter indre værdis metode, er som følge heraf behæftet med en vis usikkerhed.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

Selskabet udarbejder ikke koncernregnskab under henvisning til årsregnskabsloven § 112, stk. 1.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration samt kontorhold mv.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder”.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen**Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i de tilknyttede virksomheder.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser er målt til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Andre eksterne omkostninger		-272	-72
Bruttoresultat		-272	-72
Resultat af ordinær primær drift		-272	-72
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.605.681	20.129.709
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-2.620	-2.609
Andre finansielle omkostninger		-125	-6
Ordinært resultat før skat		2.602.664	20.127.022
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		2.602.664	20.127.022
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		2.605.681	20.129.709
Overført resultat		-3.017	-2.687
I alt		2.602.664	20.127.022

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		31.196.307	28.499.946
Finansielle anlægsaktiver i alt	1	31.196.307	28.499.946
Anlægsaktiver i alt		31.196.307	28.499.946
Likvide beholdninger		39.514	1.842
Omsætningsaktiver i alt		39.514	1.842
Aktiver i alt		31.235.821	28.501.788

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .		26.684.283	23.987.922
Overført resultat		-824.115	-821.098
Egenkapital i alt		25.985.168	23.291.824
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		5.250.653	5.209.964
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.250.653	5.209.964
Gældsforpligtelser i alt		5.250.653	5.209.964
Passiver i alt		31.235.821	28.501.788

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000	23.987.922	-821.098	23.291.824
Værdireguleringer af egenkapitalen	0	90.680	0	90.680
Årets resultat	0	2.605.681	-3.017	2.602.664
Egenkapital, ultimo	125.000	26.684.283	-824.115	25.985.168

Noter

1. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	4.512.024
Kostpris ultimo	4.512.024
Værdiregulering primo	23.987.922
Årets resultat af kapitalandele	2.605.681
Valutakursregulering	90.680
Værdiregulering ultimo	26.684.283
Regnskabsmæssig værdi ultimo	31.196.307
Navn, hjemsted, retsform	Ejerandel
Esplanaden Immobilien II GmbH, Berlin	100%

2. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	0