

# **ESPLANADEN BERLIN INVEST ApS**

Gl. Torv 2, 1 2  
5800 Nyborg

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

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

**16/05/2018**

---

**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 2  
5800 Nyborg

CVR-nr: 28658567  
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

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 16/05/2018

**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 2017 udviser et overskud på 20.127 t.kr., som anses for tilfredsstillende. Selskabets egenkapital udgør 23.292 t.kr. pr. 31. december 2017.

## 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. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Andre eksterne omkostninger .....		-72	0
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>-72</b>	<b>0</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>-72</b>	<b>0</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		20.129.709	1.102.234
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....		-2.609	-2.595
Andre finansielle omkostninger .....		-6	0
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>20.127.022</b>	<b>1.099.639</b>
Skat af årets resultat .....		0	0
<b>Årets resultat</b> .....		<b>20.127.022</b>	<b>1.099.639</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		20.129.709	1.102.234
Overført resultat .....		-2.687	-2.595
<b>I alt</b> .....		<b>20.127.022</b>	<b>1.099.639</b>



# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		28.499.946	8.342.378
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>28.499.946</b>	<b>8.342.378</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>28.499.946</b>	<b>8.342.378</b>
Likvide beholdninger .....		1.842	0
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.842</b>	<b>0</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>28.501.788</b>	<b>8.342.378</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ..		23.987.922	3.830.354
Overført resultat .....		-821.098	-818.411
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>23.291.824</b>	<b>3.136.943</b>
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		5.209.964	5.205.435
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.209.964</b>	<b>5.205.435</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.209.964</b>	<b>5.205.435</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>28.501.788</b>	<b>8.342.378</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000	3.830.354	-818.411	3.136.943
Værdireguleringer af egenkapitalen .....	0	27.859	0	27.859
Årets resultat .....	0	20.129.709	-2.687	20.127.022
Egenkapital, ultimo .....	125.000	23.987.922	-821.098	23.291.824

# Noter

## 1. Finansielle anlægsaktiver i alt

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</b>
Kostpris primo	4.512.024
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.512.024</b>
Værdiregulering primo	3.830.354
Årets resultat af kapitalandele	20.129.709
Valutakursregulering	27.859
<b>Værdiregulering ultimo</b>	<b>23.987.922</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>28.499.946</b>
<b>Navn, hjemsted, retsform</b>	<b>Ejerandel</b>
Esplanaden Immobilien II GmbH, Berlin	100%

## 2. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.