

ESPLANADEN PROPERTY APS

CVR. NR. 31 77 32 61

GLADSAXE MØLLEVEJ 21, 1
2860 SØBORG

ÅRSRAPPORT FOR PERIODEN

1. JULI 2016 - 30. JUNI 2017

8. REGNSKABSÅR

Forelagt og godkendt
på generalforsamlingen
den 20/12 2017

Dirigenten:



Charlotte Egsgaard
Rask-Pedersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Ledelsespåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	10

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Esplanaden Property ApS Gladsaxe Møllevej 21, 1 2860 Søborg
CVR. NR.	31 77 32 61
Hjemsted	Søborg
Direktion	Charlotte Egsgaard Rask-Pedersen
Revisor	Selskabet har fravalgt revision
Selskabsskapital	kr. 80.000

LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet har været, at drive virksomhed ved køb og salg af fast ejendom samt investering i andre selskaber med andre eller lignende formål.

Økonomiske forhold

Selskabets resultat blev et overskud på kr. 1.390.577, hvilket direktionen finder tilfredsstillende.

Direktionen foreslår, at resultatet fordeles som foreslået i resultatopgørelsen. Selskabets egenkapital vil herefter udgøre kr. 1.556.984.

Udvikling

Selskabet erhvervede sidste regnskabsår en udlejningsejendom i Jylland, hvorved det fremtidige driftsresultat ventes påvirket positivt deraf.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er efter direktionens opfattelse ingen usikkerhed ved indregning eller måling

Begivenheder indtruffet efter statusdagen

Der er fra statuttidspunktet og frem til i dag, efter vor overbevisning, ikke indtrådt forhold, som vil kunne forrykke vurderingen af årsregnskabet væsentligt.

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Esplanaden Property ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten er ikke revideret, og selskabet opfylder betingelserne herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 20. december 2017

Direktionen:



Charlotte Egsgaard Rask-Pedersen

REGNSKABSPRINCIPPER

Årsregnskabet for Esplanaden Property ApS for perioden 1. januar 2016 - 30. juni 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Af konkurrencemæssige årsager oplyses nettoomsætningen ikke

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af faktureret konsulentonorarer og investeringsaktiviteter.

Salgs- og distributionsomkostninger

Vedrører repræsentative omkostninger.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter kontoromkostninger, forsikringer og kontingenter mv. med fradrag af private andele af omkostningerne.

REGNSKABSPRINCIPPER

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Selskabsskat og eventuel skat

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

Den aktuelle skat beregnes med den for året gældende skattesats.

Aktuelle skattetilgodehavender indregnes i balancen som tilgodehavender i det omfang, der er betalt for meget, mens aktuelle skatteforpligtelser indregnes som kortfristet gæld i det omfang, der ikke er foretaget betaling heraf.

Udskudt skat indregnes i balancen som skatten af alle midlertidige forskelle. Den udskudt skat beregnes med den skattesats, der ud fra vedtagen lovgivning inden regnskabsårets udløb er gældende på det tidspunkt, hvor den forventes realiseret.

Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de kan forventes at kunne realiseres til.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris fratrukket afskrivninger eller til nettorealiseringsværdi.

Ejendomme afskrives lineært over ejendommens forventede levetid på 50 år. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid samt anskaffelsessummen for grunde.

Ejendomme som opnår utilfredsstillende afkastprocenter på under 4 %, værdiansættes til nettorealiseringsværdi.

Tekniske anlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Aktiver med en kostpris på under 12.900 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til pålydende værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, samt for tilgodehavender fra salg, tillige med en generel nedskrivning baseret på indehaverens erfaringer.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter ansvarlig lånekapital, gældsbreve, gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel vær

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI 2016 - 30. JUNI 2017

<u>Note</u>		2015/16
1	Bruttofortjeneste	3.143.566 444.751
	Salgs- og distributionsomkostninger	-39.946 -
	Administrationsomkostninger	<u>-391.544 -287.070</u>
	Resultat af ordinær primær drift	2.712.076 157.681
	Finansielle indtægter	- -
	Finansielle udgifter	<u>-48.380 -77.829</u>
	Ordinært resultat før skat	2.663.696 79.852
2	Skat af årets resultat	<u>-1.273.119 -32.912</u>
	ÅRETS RESULTAT	<u>1.390.577 46.940</u>
	Som fordeles som følger:	
	Reserve for nettoopskrivninger	2.552.757
	Overført resultat	<u>-1.162.180 46.940</u>
	ÅRETS RESULTAT	<u>1.390.577 46.940</u>

BALANCE PR. 30. JUNI 2017**Aktiver**

<u>Note</u>		2015/16
3 Ejendom	12.999.878	5.727.237
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	12.999.878	5.727.237
Debitorer	31.505	31.505
Mellemregning tilknyttede selskaber	315.831	-
Andre tilgodehavender	534.483	116.511
Tilgodehavender i alt	881.819	148.016
Likvide beholdninger	13.077	5.311
Likvide beholdninger i alt	13.077	5.311
OMSÆTNINGSAKTIVER	894.896	153.327
AKTIVER I ALT	13.894.774	5.880.564

BALANCE PR. 30. JUNI 2017

<u>Note</u>	Passiver	2015/16
4 Indskudskapital	80.000	80.000
4 Reserve for opskrivning	2.552.757	-
4 Overført til næste år	-1.075.773	86.407
EGENKAPITAL	1.556.984	166.407
Udskudtskat	1.273.119	-
HENSÆTTELSER I ALT	1.273.119	-
2 Selskabsskat	-	32.912
6 Prioritetsgæld	3.209.857	3.422.405
7 Gældsbreve	2.028.430	955.148
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	5.238.287	4.410.465
Bankgæld	1.781.021	-
6 Prioritetsgæld	148.000	148.000
Leverandører af varer og tjenester	272.825	248.751
Mellemregning tilknyttede selskaber	2.963.113	502.021
Depositum, lejemål	255.188	201.577
Anden gæld	406.237	203.343
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	5.826.384	1.303.692
GÆLD OG HENSÆTTELSER I ALT	12.337.790	5.714.157
PASSIVER I ALT	13.894.774	5.880.564

NOTER

Note 1. Bruttoresultat

Af konkurrencemæssige hensyn, oplyses omsætningen ikke.

2015/16

Note 2. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat fremkommer som følger:

Selskabsskat	-	32.912
Beregnet skat af sambeskatningsindkomst	-	-
Ændring i udskudt skat	1.273.119	-
Skat af årets resultat	1.273.119	32.912

Selskabet har i perioden betalt kr. 0 i selskabsskat.

Note 3. Materielle anlægsaktiver

Anskaffelsessum 1/7 2016	5.829.690	5.406.104
Tilgang i året	3.386.156	-
Forbedringer	708.280	423.586
Anskaffelsessum 30/6 2017	9.924.126	5.829.690
Afskrivninger primo	102.453	16.934
Afskrivninger i året	94.560	85.519
Akkumulerede afskrivninger - ultimo	197.013	102.453
Op/nedskrivninger primo	-	-
Årets op/nedskrivning	3.272.765	-
Op/nedskrivninger ultimo	3.272.765	-
BOGFØRT VÆRDI - 30/6 2017	12.999.878	5.727.237

Den offentlige ejendomsværdi pr. 31/12 2015 er kr. 4.747.000.

NOTER**Note 4. Egenkapitalen**

	Indskuds- kapital	Frie reserver	Reserve for opskrivning	Ialt
Primo	80.000	86.407	-	166.407
Overført af årets resultat	-	-1.162.180	2.552.757	1.390.577
Ultimo	80.000	-1.075.773	2.552.757	1.556.984

Selskabets indskudskapital er fordelt i anparter af kr. 1.000.

Note 5. Udskudt skat

Udskudt skat kan beregnes som følger:

Skattemæssig merafskrivning på driftsmidler	3.044.352
Andre tidsmæssige forskelle	-530.209
	<u>2.514.143</u>
22% heraf, eller kr. 0 hvis negativ	553.111
Udskudt skat primo	-
Ændring i udskudt skat	<u>553.111</u>

Latent skat kan specificeres som følger:

Opskrivning	3.272.765
22% heraf	720.008
Hensat primo	-
Ændring i latent skat	<u>720.008</u>

Eventual skat i alt 1.273.119

NOTER

Note 6. Prioritetsgæld

	2015/16	
Prioritetsgæld forfalder som følger:		
Indenfor 1 år	148.000	148.000
Mellem 1 og 5 år	639.000	639.000
Efter 5 år	<u>2.570.857</u>	<u>2.783.405</u>
I alt	<u>3.357.857</u>	<u>3.570.405</u>

Note 7. Pantebrevsgæld

Pantebrevsgæld forfalder som følger:

Indenfor 1 år	-	-
Mellem 1 og 5 år	-	-
Efter 5 år	<u>2.028.430</u>	<u>955.148</u>
I alt	<u>2.028.430</u>	<u>955.148</u>

NOTER, HVORTIL DER IKKE HENVISES I REGNSKABET

Note 8. Pantsætninger, garantiforpligtelser og eventualforpligtelser

Til sikkerhed for prioritetslån kr. 3.357.857, er der givet pant i ejendommen med en bogført værdi på kr. 12.999.878.

Selskabet indgår i sambeskatning med tilknyttede selskaber. Selskabet hæfter derfor gensidigt og solidarisk med disse selskaber for betaling af de beregnede selskabsskatter i sambeskatningen samt for kildeskatter på udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelser udgør et større beløb.