

---

# ***Ejendomsselskabet Esplanaden 44 ApS***

c/o Askerud & Partners Østergade 10 3, 1100  
København K

## **Årsrapport for 2017**

---

CVR-nr. 32 78 86 88

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 28/5 2018

Per Bergmann  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Esplanaden 44 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. maj 2018

## Direktion

Troels Askerud  
direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Esplanaden 44 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Esplanaden 44 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 28. maj 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Hans Jørgen Andersen

statsautoriseret revisor

mne30211

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Esplanaden 44 ApS c/o Askerud & Partners Østergade 10 3 1100 København K  CVR-nr.: 32 78 86 88 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 10. marts 2010 Regnskabsår: 8. regnskabsår Hjemstedskommune: København K
<b>Direktion</b>	Troels Askerud
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
<b>Advokat</b>	Askerud & Partners Nyhavn 53 1051 København K

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabet hovedaktivitet består i investering og udlejning af fast ejendom.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på DKK 1.843.382, heraf værdireguleringer på DKK 2.100.000, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 4.711.762.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>595.961</b>	<b>567.662</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		2.100.000	2.300.000
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>2.695.961</b>	<b>2.867.662</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	-80.000
Finansielle indtægter	1	2.924	0
Finansielle omkostninger	2	-335.212	-295.450
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.363.673</b>	<b>2.492.212</b>
Skat af årets resultat	3	-520.291	-565.394
<b>Årets resultat</b>		<b>1.843.382</b>	<b>1.926.818</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		1.843.382	1.926.818
		<b>1.843.382</b>	<b>1.926.818</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Investeringsejendomme		12.466.458	10.344.582
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>12.466.458</b>	<b>10.344.582</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	5	0	0
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.466.458</b>	<b>10.344.582</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		245.385	194.886
Andre tilgodehavender		734.226	0
Periodeafgrænsningsposter		9.992	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>989.603</b>	<b>194.886</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.736.404</b>	<b>93.849</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.726.007</b>	<b>288.735</b>
<b>Aktiver</b>		<b>16.192.465</b>	<b>10.633.317</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		4.631.762	2.788.380
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>4.711.762</b>	<b>2.868.380</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.237.665	763.728
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.237.665</b>	<b>763.728</b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.196.206	5.571.714
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>8.196.206</b>	<b>5.571.714</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	1.161.768	273.601
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.500	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		700.000	700.000
Selskabsskat		46.354	39.666
Deposita		70.000	70.000
Anden rentebærende gæld		36.210	337.720
Periodeafgrænsningsposter		0	8.508
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.046.832</b>	<b>1.429.495</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.243.038</b>	<b>7.001.209</b>
<b>Passiver</b>		<b>16.192.465</b>	<b>10.633.317</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

# Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	2.924	0
	<u><b>2.924</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	335.212	292.429
Kursreguleringer omkostninger	0	3.021
	<u><b>335.212</b></u>	<u><b>295.450</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	46.354	39.666
Årets udskudte skat	473.937	525.728
	<u><b>520.291</b></u>	<u><b>565.394</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	6.985.246
Tilgang i årets løb	21.875
Kostpris 31. december	<u>7.007.121</u>
Værdireguleringer 1. januar	3.359.337
Årets værdireguleringer	2.100.000
Værdireguleringer 31. december	<u>5.459.337</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>12.466.458</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for Wildersgade 26 er fastsat på grundlag af handelsværdien ved seneste handel mellem uafhængige parter.

Dagsværdien for Esplanaden 44 er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2017	2016
	DKK	DKK
Afkastkrav	4,5	4,5

## 5 Kapitalandele i dattervirksomheder

Kostpris 1. januar	0	80.000
Afgang i årets løb	0	-80.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	80.000	2.788.380	2.868.380
Årets resultat	0	1.843.382	1.843.382
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>80.000</b>	<b>4.631.762</b>	<b>4.711.762</b>

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2017 DKK	2016 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	6.855.385	4.549.191
Mellem 1 og 5 år	1.340.821	1.022.523
Langfristet del	8.196.206	5.571.714
Inden for 1 år	1.161.768	273.601
	<b>9.357.974</b>	<b>5.845.315</b>

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	12.466.458	10.344.582
---	------------	------------

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Esplanaden 44 ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

### 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.

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

Som præsentrationsvaluta benyttes DKK. Alle andre valutaer anses som 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 finansiel post.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2017 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent.

Afkastprocenten er fastsat til 4,5 %.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.