

ERHVERVSSTYRELSEN

ESP I ApS

c/o Palæ Ejendomsadministration A/S, Ryvangsvej 18, 2100 København Ø

CVR-nr. 33 38 92 72

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den *4/3 2016*



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for ESP I ApS.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 1. marts 2016

Direktion



Birgitte Ulrich Høyer

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i ESP I ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ESP I ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

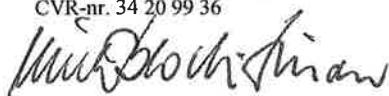
Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 1. marts 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36



Ulrik Bloch-Sørensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

ESP I ApS
c/o Palæ Ejendomsadministration A/S
Ryvangsvej 18
2100 København Ø

CVR-nr.: 33 38 92 72
Stiftet: 13. januar 2011
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Birgitte Ulrich Høyer

Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Modervirksomhed

Klingeberg 2-4, Slagelse ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter administration og udlejning af ejendomme.

Usædvanlige forhold

Der foreligger ikke usaedvanlige forhold i årsregnskabet.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets portefølje af investeringsejendomme er indregnet til skønnet dagsværdi pr. 31/12 2015, opgjort på ud fra en forventning til markedets afkastkrav. Målingen af selskabets investeringsejendomme er underlagt betydelige usikkerheder.

Der forventes ca. 66% tomgang i en af selskabets investeringsejendomme. I afkastberegningen af investeringsejendommenes dagsværdi indregnes tomgangsleje fuldt ud baseret på en skønnet markedsleje. I beregningens værdi modregnes 1 års tomgangsleje.

Ovennævnte forhold kan have betydelig effekt på investeringsejendommenes dagsværdi. Selskabets ejendomme er som udgangspunkt indregnet til et afkast på mellem 7 og 8 % afhængig af ejendommenes beliggenhed og stand. Ledelsen har dog vurderet, at 2 af investeringsejendommene skal vurderes noget lavere, end en beregning med et afkastskrav på 7-8% ville have fastsat.

Et højere afkastkrav på 0,5%-point vil medføre at dagsværdien af koncernens portefølje af investeringsejendomme vil være ca. kr. 1,6 mio. lavere før skat.

Selskabets portefølje af investeringsejendommen er pr. 31/12 2015 målt til tkr. 37.050 baseret på ledelsens vurdering.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat, et overskud på tkr. 70.779, anses for tilfredsstillende. Resultatet for 2015 er specielt positivt påvirket af en gældseftergivelse på 59 mio. kr. fra et realkreditinstitut.

Selskabets egenkapital udgør tkr. 12.102 pr. 31/12 2015.

For det kommende år forventes et tilfredsstillende resultat.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ESP I ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning i form af lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen i henhold til indgående lejekontrakt. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og rabatter i forbindelse med lejekontrakten og måles til salgsværdien af den fastsatte lejeafgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

I bruttofortjenesten fratrækkes direkte omkostninger. Direkte omkostninger vedrører vedligeholdelsesomkostninger, administrationsomkostninger samt andel af varme- og fællesomkostninger.

Omkostninger til ejendommens drift omfatter regnskabsårets forbrug af omkostninger, der direkte knytter sig til de enkelte ejendomme.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholds- og administrationsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi ud fra en afkastbaseret model. Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for typen af investeringsejendom inden for det geografiske område, hvor investeringsejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakters uopsigelsesperiode, de eksisterende lejeres bonitet, ejendommens vedligeholdelsesstand samt budgettet for kommende år.

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 ”Bruttofortjeneste”.

Nettoforrentningen beregnes som den totale huslejeindtægt med fradrag af direkte omkostninger i form af vedligeholdelsesomkostninger, administrationsomkostninger samt andelen af varme- og fællesomkostninger, som pålignes investeringsejendommene divideret med investerings-ejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Anvendt regnskabspraksis

Ved tomgang i ejendommen, indregnes tomgangslejen i til en skønnet markedsleje og indgår således i beregningsgrundlaget for dagsværdien af ejendommen. I den beregnede dagsværdi modregnes et eller flere års tomgangsleje, svarende til den skønnede liggetid indtil ejendommen er udlejet.

Er en investeringsejendom sat til salg, måles denne til realistisk udbudt salgspris, som er fastsat i fællesskab med statsautoriseret ejendomsmægler.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter ESP I ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	2.467.779	3.062
Værdiregulering af investeringsejendomme	11.050.000	-59.947
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser	58.729.529	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-387.434	0
Driftsresultat	71.859.874	-56.885
Andre finansielle indtægter	8.056	131
1 Øvrige finansielle omkostninger	-1.151.710	-2.769
Resultat før skat	70.716.220	-59.523
2 Skat af årets resultat	62.712	-104
Årets resultat	70.778.932	-59.627
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	70.778.932	0
Disponeret fra overført resultat	0	-59.627
Disponeret i alt	70.778.932	-59.627

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	37.050.000	30.250
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>37.050.000</u>	<u>30.250</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>37.050.000</u>	<u>30.250</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.442.936	0
	Tilgodehavende selskabsskat	127.911	0
	Andre tilgodehavender	94.747	3.808
	Tilgodehavender i alt	<u>1.665.594</u>	<u>3.808</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.665.594</u>	<u>3.808</u>
	Aktiver i alt	<u>38.715.594</u>	<u>34.058</u>

Balance 31. december

Passiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	80.000	80
5	Overført resultat	11.757.162	-59.022
	Egenkapital i alt	<u>11.837.162</u>	<u>-58.942</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	15.009.383	36.712
	Deposita	1.464.611	1.604
	Gæld til tilknyttede virksomheder	8.950.000	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>25.423.994</u>	<u>38.316</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	672.595	230
	Kreditinstitutter iøvrigt	0	50.437
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	174.499	326
	Selskabsskat	0	104
	Anden gæld	607.344	3.587
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.454.438</u>	<u>54.684</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>26.878.432</u>	<u>93.000</u>
	Passiver i alt	<u>38.715.594</u>	<u>34.058</u>
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Noter

	2015	2014
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.151.710	2.769
	1.151.710	2.769
2. Skat af årets resultat		
Sambeskatningsbidrag, tidligere koncern	65.199	104
Sambeskatningsbidrag	-127.911	0
	-62.712	104
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	90.197.193	90.197
Afgang i årets løb	-7.087.400	0
Kostpris 31. december 2015	83.109.793	90.197
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	-59.947.193	0
Årets regulering til dagsværdi	11.050.000	-59.947
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	2.837.400	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	-46.059.793	-59.947
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	37.050.000	30.250
<p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.</p>		
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	80.000	80
	80.000	80

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	-59.021.770	605
Årets overførte overskud eller underskud	<u>70.778.932</u>	<u>-59.627</u>
	<u>11.757.162</u>	<u>-59.022</u>

6. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	672.595	11.824.067	15.009.383	36.941
Kreditinstitutter i øvrigt	0	0	672.595	0
Deposita	0	1.464.611	1.464.611	1.604
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	8.950.000	8.950.000	0
	<u>672.595</u>	<u>22.238.678</u>	<u>26.096.589</u>	<u>38.545</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.682 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 29.000 t.kr.

8. Eventualposter**Eventualaktiver**

Selskabet har et udskudt skatteaktiv i størrelsesordenen 7.332 t.kr., som ikke er indregnet i årsregnskabet for 2015.

Sambeskatning

Selskabet indgår fra 1. juli 2015 i den nationale sambeskatning med Klingeberg 2-4, Slagelse ApS som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat. I perioden frem til 1. juli 2015 har selskabet været sambeskattet med Copenhagen Properties ApS.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Noter

8. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.