

**Ejendomsselskabet Esplanaden af 2012
ApS**

Årsrapport 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling

den _____

12/6 2013



dirigent

CVR-nr. 34 88 17 31

Årsrapporten indeholder 16 sider

Ejendomsselskabet Esplanaden af 2012 ApS Årsrapport 2012
ApS.doc

Indhold

Påtegninger	2
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab 2012	7
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 7. december – 31. december 2012 for Ejendomsselskabet Esplanaden af 2012 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 7. december – 31. december 2012.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 12. juni 2013

Direktion:

Niels Peter Nielsen

Bestyrelse:

Andy Andersen
formand

Gunner Ruben

Niels Peter Nielsen

Carsten Henriksen

Påtegninger

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Esplanaden af 2012 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Esplanaden af 2012 ApS for regnskabsåret 7. december – 31. december 2012. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 7. december – 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i årsregnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til note 5, hvor det fremgår, at selskabet har tabt egenkapitalen og, at moderselskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring på sit tilgodehavende i det omfang, der ikke måtte være dækning for hele tilgodehavendet efter, at

Påtegninger

selskabet har gennemført et salg af alle selskabets ejendomme og afviklingen af selskabet i 2013.


Udtalelse om ledelsesberetningen

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


Odense, den 12. juni 2013

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Lars Koch-Pedersen
statsaut. revisor



Morten Schougaard Sørensen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Ejendomsselskabet Esplanaden af 2012 ApS

Dronningensvej 18, 1

5800 Nyborg

CVR-nr.: 34 88 17 31

Stiftet: 7. december 2012

Hjemsted: Nyborg

Regnskabsår: 1. januar - 31. december, første regnskabsår dog 7. – 31. december 2012

Bestyrelse

Andy Andersen, formand

Gunner Ruben

Niels Peter Nielsen

Carsten Henriksen

Direktion

Niels Peter Nielsen

Revision

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Englandsgade 25

5000 Odense C

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består af besiddelse af investeringsejendomme, primært centralt beliggende i København.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold samt kapitalforhold

Selskabet er nystiftet pr. 7. december 2012 og 1. regnskabsår omfatter perioden 7. – 31. december 2012.

Årets resultat udgør et underskud på t.kr. 3.006. Egenkapitalen pr. 31. december 2012 udgør -2.926 t.kr..

Selskabet har den 31. december 2012 erhvervet i alt 9 udlejningsejendomme fra andre koncernforbunde selskaber. Selskabet har ikke anden aktivitet.

Købet er finansieret ved overtagelse af eksisterende prioritetsgæld samt ved udstedelse af gældsbreve.

De nyanskaffede investeringsejendomme er opført til kostpris, som er udtryk for markedsværdien på balancedagen. Der har medvirket ekstern vurderingsmand til bekræftelse af markedsværdien.

Selskabet har i 2013 indgået aftale om et videresalg af de 9 ejendomme. Salget er endnu ikke afviklet. Salget vil med de aftalte vilkår medføre en værdiregulering af selskabets investeringsejendomme på ca. 3.000 t.kr., som der er reserveret til pr. 31. december 2012. Selskabets moderselskab, som har et tilgodehavende på 86.814 t.kr. fra salg af ejendomme til selskabet, har afgivet en tilbagetrædelseserklæring på sit tilgodehavende i det omfang, der ikke måtte være dækning for hele tilgodehavendet efter at selskabet har gennemført et salg af alle selskabets ejendomme og afvikling af selskabet i 2013.

Årsregnskab 2012

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskab 2012

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Esplanaden af 2012 ApS for regnskabsåret 2012, der er selskabets første regnskabsår omfattende perioden 7. – 31. december 2012, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten indeholder ikke sammenligningstal, da det er selskabets første regnskabsår.

Som følge af at selskabet er i en afviklingsfase, aflægges årsrapporten efter realisationsprincippet.

Generelt

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

Nettoomsætningen indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og dermed forbundne indtægter ved udlejningen. Lejernes bidrag til dækning af ejendommens udgifter til levering af varme modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld. Varmebidrag m.v. som opkræves til dækning af faste driftsomkostninger, herunder afskrivning på varmeanlæg, indregnes under nettoomsætningen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter og bidrag på prioritetsgæld, rente af indestående i Grundejernes Investeringsfond, andre renteindtægter og -omkostninger, kursregulering af prioritetsgæld til dagsværdi m.v.

Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af Sydfyenske Invest-koncernens danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den

Årsregnskab 2012

Anvendt regnskabspraksis

del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Nyanskaffede ejendomme måles til kostpris i anskaffelsesåret, såfremt kostpriserne er udtryk for markedsværdien på balancedagen.

Der har medvirket ekstern vurderingsmand til bekræftelse af dagsværdierne.

Investeringsjendomme måles til dagsværdi på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af en afkastbaseret markedsværdiberegning. I beregningen indgår følgende elementer:

- 1) Årlige eksisterende lejeindtægter
- 2) +/- eventuel regulering af eksisterende lejeindtægter til anslået markedisleje
- 3) + skønnede lejeindtægter på uudlejede arealer
- 4) - Gennemsnitlig årlig vedligeholdelsesomkostning
- 5) - Administrationsomkostninger
- 6) - Skatter, afgifter, forsikringer, renholdelse og andre driftsomkostninger
- 7) = Budgetteret driftsafkast
- 8) Afkastkrav
- 9) Markedsværdi = (Budgetteret driftsafkast (7) / Afkastkrav (8)) + værdi af deposita.

Indtægter og omkostninger, som indgår i beregningsgrundlaget, er de budgetterede indtægter med tillæg af vurderede lejerereserver. For lejerereserver er der foretaget et fradrag for den vurderede periode indtil lejerereserven kan realiseres. Omkostningerne er de budgetterede omkostninger for det kommende år. Dog anvendes for visse omkostningsposter relevante anerkendte standardsatser.

Værdiregulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under værdiregulering af investeringsejendomme. Der foretages ikke afskrivning på ejendommene, idet den løbende værdiforringelse er indregnet i regulering til dagsværdi.

Afholdte omkostninger, der tilfører ejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges ejendommens kostpris som forbedring.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige kostpris på salgs-

Årsregnskab 2012

Anvendt regnskabspraksis

tidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under salg af ejendomme og ejerlejligheder. Værdiregulering på solgte ejendomme tilbageføres under værdiregulering af ejendomme til dagsværdi.

I forbindelse med opgørelsen er medtaget forventede salgsomkostninger henset til, at selskabet forventes afviklet i umiddelbar fremtid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealisation sværdien.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst.

I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi på balancedagen. Gældsforpligtelser som kan indfries til kurs pari, måles maksimalt til denne værdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisation sværdi.

Årsregnskab 2012

Resultatopgørelse

t.kr.	7/12 – 31/12 2012
Bruttoresultat	0
Administrationsomkostninger	-8
Værdiregulering investeringsejendomme	-3.000
Årets resultat før skat	-3.008
Skat af årets resultat	2
Årets resultat	-3.006
 Forslag til resultatdisponering	
Overført resultat	-3.006

Årsregnskab 2012

Balance

t.kr.	Note	<u>2012</u>
AKTIVER		
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendom	1	192.309
Indestående i Grundejernes Investeringsfond efter boligreguleringslovens § 18b		<u>1.706</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>194.015</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		2
Andre tilgodehavender		<u>3.313</u>
Tilgodehavender i alt		<u>3.315</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>3.15</u>
AKTIVER I ALT		<u>197.330</u>

Årsregnskab 2012

Balance t.kr.	Note	2012
PASSIVER		
Egenkapital		
Selskabskapital		80
Overført resultat		-3.006
Egenkapital i alt		-2.926
Langfristede gældsforpligtelser		
Realkreditinstitutter	2	106.103
Deposita og forudbetalt leje	2	3.066
Langfristede gældsforpligtelser i alt		109.169
Kortfristede gældsforpligtelser		
Kortfristet del af langfristede gæld	2	599
Gældsbreve	2	90.313
Anden gæld		175
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		91.087
Gældsforpligtelser i alt		200.256
PASSIVER I ALT		197.330
Eventualposter m.v.	3	
Ejerforhold	4	
Kapitalforhold	5	

Årsregnskab 2012

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	<u>2012</u>
Selskabskapital	
Selskabskapital 7. december 2012	0
Indskud ved stiftelse 7. december 2012	<u>80</u>
Selskabskapital 31. december	<u>80</u>
Overført resultat	
Overført resultat 1. januar	0
Årets resultat	<u>-3.006</u>
Overført resultat 31. december	<u>-3.006</u>
EGENKAPITAL 31. DECEMBER	<u><u>-2.926</u></u>
Bevægelser på selskabskapitalen i de seneste 5 år kan specificeres således:	
Indskud ved stiftelse 7. december 2012	<u>80</u>
Indbetalt selskabskapital pr. 31. december	<u><u>80</u></u>

Årsregnskab 2012

Noter

t.kr.	<u>2012</u>		
1 Investeringsejendomme			
Kostpris 7. december 2012			0
Tilgang			<u>195.309</u>
Kostpris 31. december 2012			<u>195.309</u>
Værdireguleringer 7. december 2012			0
Årets værdiregulering			<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2012			<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012			<u>195.309</u>
2 Langfristede gældsforpligtelser			
t.kr.	Gældsbreve	Realkreditinstitutter	Deposita og forudbetalt leje
Langfristet del af gældsforpligtelse	<u>0</u>	<u>106.103</u>	<u>3.066</u>
Kortfristet del af gældsforpligtelse	<u>90.313</u>	<u>599</u>	<u>0</u>
I alt	<u>90.313</u>	<u>106.702</u>	<u>6</u>
Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år fra regnskabsårets udløb	<u>0</u>	<u>103.377</u>	<u>0</u>
3 Eventualforpligtelser, eventualaktiver og sikkerhedsstillelser			
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på i alt 106.702 t kr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 185.476 t.kr.			
I 7 af selskabets ejendomme er der tidligere udstedt ejerpantebreve på i alt 42.276 t.kr. og skadesløsbreve på i alt 40.000 t.kr. til kreditinstitut med pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2012 på 162.309 t.kr.			
Efter regnskabsårets udløb har selskabet udstedt ejerpantebrev på 2.000 t.kr. i ejendommen Østerbrogade 41 til sikkerhed for kredit i kreditinstitut.			
4 Ejerforhold			
Selskabet ejes 100 % af A/S Esplanaden, Dronningensvej 18, 1., 5800 Nyborg.			

Årsregnskab 22. juni - 31. december

Noter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Aktieselskabet Sydfyenske Holding, CVR.nr. 40 56 12 18, og Sydfyenske Invest ApS, CVR.nr. 13 31 14 71, begge beliggende Dronningensvej 18, 2., 5800 Nyborg.

4 Kapitalforhold

Selskabet har tabt egenkapitalen, som udgør -2.926 t.kr.

Selskabet har i 2013 indgået aftale om et videresalg af de 9 ejendomme. Salget er endnu ikke afviklet. Salget vil med de aftalte vilkår medføre en værdiregulering af selskabets investeringsejendomme på ca. 3.000 t.kr., som der er reserveret til pr. 31. december 2012. Selskabets moderselskab, som har et tilgodehavende på 86.814 t.kr. fra salg af ejendomme til selskabet, har afgivet en tilbagetrædelseserklæring på sit tilgodehavende i det omfang, der ikke måtte være dækning for hele tilgodehavendet efter at selskabet har gennemført et salg af alle selskabets ejendomme og afvikling af selskabet i 2013.