

**ESP IV ApS**  
**CVR-nr. 33389574**

**Årsrapport 2013**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.05.2014

**Dirigent**

---

Navn: Peter Lundmark Jensen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2013	8
Balance pr. 31.12.2013	9
Egenkapitalopgørelse for 2013	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

ESP IV ApS  
Vallerød Banevej 20  
2960 Rungsted Kyst

CVR-nr.: 33389574  
Stiftet: 13.01.2011  
Hjemsted: Hørsholm  
Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

### **Direktion**

Mette Linneballe, direktør

### **Bank**

Nykredit Bank A/S  
Kalvebod Brygge 1-3  
1780 København V

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 for ESP IV ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 27.05.2014

### Direktion

Mette Linneballe  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i ESP IV ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for ESP IV ApS for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens 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 virksomhedens 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 afkræftende konklusion.

#### Forbehold

##### *Grundlag for afkræftende konklusion*

Vi har ikke modtaget tilstrækkelig dokumentation for værdiansættelsen af ”investeringsejendomme”, der i årsregnskabet er indregnet med 12.463 t.kr. Vi tager derfor forbehold for den anvendte værdiansættelse.

Oplysninger i henhold til Årsregnskabsloven for investeringsaktiver, som måles til dagsværdi, fremgår ikke af årsregnskabet, hvilket er i strid med årsregnskabsloven. Vi tager forbehold for de manglende oplysninger.

#### Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund samt det forhold som er beskrevet grundlaget for afkræftende konklusion vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen ikke er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 27.05.2014

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Mogens Holm Christensen  
statsautoriseret revisor

Glenn Hartmann  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet omfatter administration af investeringsejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør et underskud på 25 t.kr., hvilket er som forventet.

Egenkapitalen er reableret ved indskud fra moderselskabet ultimo året.

Selskabets ejendomme er beliggende på Fyn. I løbet af regnskabsåret er der blevet arbejdet med udviklingen heraf.

I øvrigt henvises til ledelsesberetning for moderselskabet Ejendomsselskabet Selandia Properties A/S.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter regnskabsårets forbrug af omkostninger, der direkte knytter sig til de enkelte ejendomme.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholds- og administrationsomkostninger mv.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og moderselskabets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

#### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse for 2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>(31.390)</b>	<b>(26)</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(893)	(1)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>(32.283)</b>	<b>(27)</b>
Skat af ordinært resultat	2	6.821	7
<b>Årets resultat</b>		<b>(25.462)</b>	<b>(20)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(25.462)	(20)
		<b>(25.462)</b>	<b>(20)</b>

**Balance pr. 31.12.2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		12.462.600	12.463
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>12.462.600</u>	<u>12.463</u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u>12.462.600</u>	 <u>12.463</u>
Tilgodehavende selskabsskat		6.821	7
<b>Tilgodehavender</b>		<u>6.821</u>	<u>7</u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u>6.821</u>	 <u>7</u>
 <b>Aktiver</b>		 <u>12.469.421</u>	 <u>12.470</u>

**Balance pr. 31.12.2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000	80
<b>Egenkapital</b>		<b>80.000</b>	<b>80</b>
Kreditinstitutter i øvrigt		12.373.564	12.374
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.857	6
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>12.389.421</b>	<b>12.390</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>12.389.421</b>	<b>12.390</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.469.421</b>	<b>12.470</b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

**Egenkapitalopgørelse for 2013**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	80.000	0	80.000
Øvrige egenkapitalposter	0	25.462	25.462
Årets resultat	0	(25.462)	(25.462)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>0</b>	<b>80.000</b>

## Noter

	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr.
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	893	1
	<u>893</u>	<u>1</u>
	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr.
<b>2. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	(6.821)	(7)
	<u>(6.821)</u>	<u>(7)</u>
		<u>Investerings- ejendomme</u> kr.
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		12.462.600
<b>Kostpris ultimo</b>		<u>12.462.600</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>12.462.600</u>

## 4. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Copenhagen Properties ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 60.000 t.kr. med pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 12.463 t.kr.

Selskabet har afgivet salgsfuldmagt til pengeinstitut på beholdningen af ejendomme.

### Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder og tilknyttede virksomheder

Selskabet har kautioneret for modervirksomhed og tilknyttede virksomheders bankgæld. Den samlede bankgæld udgør 116 mio. kr. pr. 31.12.2013.