Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33963556
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Telefon 36 10 20 30
Telefax 36 10 20 40
www.deloitte.dk

ESP III ApS
CVR-nr. 33389248

Årsrapport 2013

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.05.2014

Dirigent

Navn: Peter Lundmark Jensen

Indholdsfortegnelse

	Side
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 III ApS
Vallerød Banevej 20
2960 Rungsted Kyst

CVR-nr.: 33389248
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 III 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 III ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for ESP III 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 årsregnskabeter indregnet med 17.221 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 tillæg 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 183 t.kr., hvilket er som forventet.

Egenkapitalen er retableret ved indskud fra moderselskabet ultimo året

Selskabets ejendomme er beliggende i Vordingborg. 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 ejendommenes 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. Ejendommenes 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2013

	Note	2013 kr.	2012 t.kr.
Bruttotab		**(230.276)**	**(207)**
Andre finansielle omkostninger	1	(11.400)	(12)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		**(241.676)**	**(219)**
Skat af ordinært resultat	2	59.169	55
Årets resultat		**(182.507)**	**(164)**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(182.507)	(164)
		(182.507)	**(164)**

Balance pr. 31.12.2013

	Note	2013 kr.	2012 t.kr.
Investeringsejendomme		17.221.200	17.221
Materielle anlægsaktiver	3	**17.221.200**	**17.221**
Anlægsaktiver		**17.221.200**	**17.221**
Tilgodehavende selskabsskat		59.169	55
Tilgodehavender		**59.169**	**55**
Omsætningsaktiver		**59.169**	**55**
Aktiver		**17.280.369**	**17.276**

Balance pr. 31.12.2013

	Note	2013 kr.	2012 t.kr.
Virksomhedskapital		80.000	80
Egenkapital		**80.000**	**80**
Kreditinstitutter i øvrigt		17.034.455	17.035
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10
Gæld til tilknyttede virksomheder		155.914	151
Kortfristede gældsforpligtelser		**17.200.369**	**17.196**
Gældsforpligtelser		**17.200.369**	**17.196**
Passiver		**17.280.369**	**17.276**

Eventualforpligtelser	4
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5

Egenkapitalopgørelse for 2013

	Virksomheds-kapital kr.	Overført over-skud eller un-derskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	0	80.000
Øvrige egenkapitalposteringer	0	182.507	182.507
Årets resultat	0	(182.507)	(182.507)
Egenkapital ultimo	**80.000**	**0**	**80.000**

Noter

	2013 kr.	2012 t.kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	11.400	12
	11.400	**12**

	2013 kr.	2012 t.kr.
2. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	(59.169)	(55)
	(59.169)	**(55)**

	Investerings- ejendomme kr.
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	17.221.200
Kostpris ultimo	**17.221.200**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**17.221.200**

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. 33.000 t.kr. med pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 17.221 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.