

**ÅRSRAPPORT**

**1. januar - 31. december 2021**

**ESP I APS  
Ryvangs Allé 18  
2100 København Ø**

**CVR-nr. 33 38 92 72  
11. regnskabsår**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
23. marts 2022

Birgitte Ulrich Høyer  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3-4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	10
Balance pr. 31. december 2021	11-12
Noter	13-14

**Selskabet:**

ESP I ApS  
Ryvangs Allé 18  
2100 København Ø

**Direktion:**

Birgitte Ulrich Høyer

**Pengeinstitut:**

Nordea Bank

**Revisor:**

Lægård Revision  
Statsautoriseret revisionsfirma  
Østerbrogade 62  
2100 København Ø

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2021 for ESP I ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. marts 2022.

**Direktionen:**

---

Birgitte Ulrich Høyer

**Til kapitalejerne i ESP I ApS.**

## **ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET**

### **Konklusion:**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ESP I ApS for regnskabsåret 2021. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion:**

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

**Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet:**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

**Udtalelse om ledelsesberetningen:**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 23. marts 2022.  
Lægård Revision, CVR-nr. 18 43 70 82  
Statsautoriseret revisionsfirma

Kurt Lægård  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne15013

**Væsentligste aktiviteter:**

ESP I ApS' væsentligste aktivitet er investering i fast ejendom, herunder køb og salg af fast ejendom, virksomheder, værdipapirer og dermed beslægtet virksomhed.

**Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, der pr. balancedagen udgør kr. 40.200.000. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med målingen af selskabets investeringsejendomme, og en reducere af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil forøge den samlede dagsværdi med ca. kr. 2.600.000, jf. omtale heraf i regnskabets note 2.

Årsregnskabet for ESP I ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

De væsentligste områder af den anvendte regnskabspraksis, der udover ovenstående er uændret i forhold til sidste år, er omtalt nedenfor.

## **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 og nedskrivninger.

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.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som kan udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## **RESULTATOPGØRELSEN:**

### **Bruttofortjeneste og -tab:**

Bruttofortjeneste og -tab indeholder nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.



**Nettoomsætning:**

Nettoomsætningen omfatter årets opkrævede husleje med fradrag af huslejenedsættelser.

**Ejendomsomkostninger:**

Ejendomsomkostninger indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, fællesomkostninger samt omkostninger til skatter, afgifter og andre omkostninger.

Omkostninger, der afholdes med henblik på at vedligeholde ejendommenes standard, udgiftsføres i takt med, at arbejderne udføres.

**Andre eksterne omkostninger:**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme:**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme indeholder regulering af investeringsejendomme til dagsværdi.

**Finansielle poster:**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

**Skat af årets resultat:**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskabet for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

**AKTIVER:****Investeringsjendomme:**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, repræsenterende det beløb, som ejendommen på balancedagen vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af ejendommens budgetterede driftsresultater for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående tilfælde. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ud fra markedsforholdene for den enkelte ejendom med vægt på stand, beliggenhed og udviklingspotentialer samt det generelle renteniveau. Driftsresultatet efter omkostninger og skønnet vedligeholdelse er for hver enkelt ejendom individuelt kapitaliseret med et afkastkrav på 7 %, baseret på offentliggjorte markedsrapporteringer fra 4. kvartal 2021.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under driftsomkostninger.

Realiserede avancer eller tab ved salg af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og salgsprisen og indregnes ligesom dagsværdireguleringer i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investeringsejendomme.

**Tilgodehavender:**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

**PASSIVER:****Skyldig skat og udskudt skat:**

Modervirksomheden hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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 balance som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

**Gældsforpligtelser:**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører og anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BRUTTOFORTJENESTE	1.672.491	1.538.123
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>1.300.000</u>	<u>600.000</u>
RESULTAT FØR FINANS. POSTER	2.972.491	2.138.123
Finansielle indtægter	13.655	13.655
Finansielle omkostninger	<u>-121.204</u>	<u>-261.048</u>
RESULTAT FØR SKAT	2.864.942	1.890.731
Skat af årets resultat	<u>263.504</u>	<u>318.397</u>
<u>ÅRETS RESULTAT</u>	<u>3.128.446</u>	<u>2.209.127</u>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført overskud	<u>3.128.446</u>	<u>2.209.127</u>
<u>DISPONERET I ALT</u>	<u>3.128.446</u>	<u>2.209.127</u>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021**  
**AKTIVER**

**11**

<u>Note</u>	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
1,2,3 Investeringsejendomme	<u>40.200.000</u>	<u>38.900.000</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>40.200.000</u>	<u>38.900.000</u>
<u>ANLÆGSAKTIVER</u>	<u>40.200.000</u>	<u>38.900.000</u>
Sambeskatningsbidrag	263.503	318.397
Andre tilgodehavender	<u>40.353</u>	<u>231.251</u>
TILGODEHAVENDER	<u>303.856</u>	<u>549.648</u>
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>	<u>303.856</u>	<u>549.648</u>
<u>AKTIVER I ALT</u>	<u>40.503.856</u>	<u>39.449.648</u>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021**  
**PASSIVER**

**12**

<u>Note</u>	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>	
Virksomhedskapital	80.000	80.000	
Overført overskud	27.110.479	23.982.033	
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0	
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>27.190.479</b>	<b>24.062.033</b>	
4	Prioritetsgæld	10.471.139	11.303.967
	Deposita	1.246.327	1.382.498
	Gæld til tilknyttede virksomheder	106.823	969.683
	<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>11.824.289</b>	<b>13.656.149</b>
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	819.172	817.609
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	248.385	124.510
	Anden gæld	421.532	789.349
	<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>1.489.089</b>	<b>1.731.468</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>13.313.378</b>	<b>15.387.616</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>40.503.856</b>	<b>39.449.648</b>
5	Eventualaktiver og eventualforpligtelser		
3	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

### 1 Usikkerhed vedr. indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, der pr. balancedagen udgør kr. 40.200.000. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med målingen af selskabets investeringsejendomme, og en reducere af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil forøge den samlede dagsværdi med ca. kr. 2.600.000.

<u>2 Investeringsejendomme indregnet til dagsværdi</u>	<u>2020</u>
Værdi ultimo indregnet i balancen	40.200.000
Årets urealiserede nettogevinst indregnet i resultatopgørelsen	1.300.000

### 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Virksomheden har sikkerhedsstillelser vedrørende gæld til realkreditinstitutter på kr. 11.290.311, i aktiver med en regnskabsmæssig værdi på kr. 34.400.000.

<u>4 Langfristet gæld</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Prioritetsgæld	11.290.311	12.121.576
I ALT	11.290.311	12.121.576
Afdrag til betaling næste regnskabsår	819.172	817.609
<b>LANGFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>10.471.139</b>	<b>11.303.967</b>
Prioritetsgæld, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen	6.992.884	7.818.637

## 5 Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Selskabet har et udskudt skatteaktiv i størrelsesordenen kr. 5.700.000, som ikke er indregnet i årsregnskabet 2021.

Selskabet hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat. Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for Palæ ApS, CVR nr. 10 96 46 79, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Kurt Lægård

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Lægård Revision

Serienummer: CVR:18437082-RID:1060001072948

IP: 91.133.xxx.xxx

2022-03-23 11:27:50 UTC

NEM ID 

## Birgitte Ulrich Høyer

Direktionsmedlem

På vegne af: ESP I ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-655714086587

IP: 176.22.xxx.xxx

2022-03-23 14:32:25 UTC

NEM ID 

## Birgitte Ulrich Høyer

Direktør

På vegne af: ESP I ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-655714086587

IP: 176.22.xxx.xxx

2022-03-23 14:32:25 UTC

NEM ID 

## Birgitte Ulrich Høyer

Dirigent

På vegne af: ESP I ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-655714086587

IP: 176.22.xxx.xxx

2022-03-23 14:32:25 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: VHTJT-PDLM7-JYSJ4-TNE4V-248BHP1E02

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>