

---

# ***Esplanadens Ejendomsselskab P/S***

c/o Thylander Gruppen A/S, Sundkrogsgade 7, DK-  
2100 København Ø

## **Årsrapport for 1. januar - 31. december 2017**

*Annual Report for 1 January - 31 December 2017*

---

CVR-nr. 37 83 71 99

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på partnerselska-  
bets ordinære generalfor-  
samling den 13/4 2018

*The Annual Report was  
presented and adopted at  
the Annual General  
Meeting of the Company  
on 13/4 2018*

Carsten Viggo Bæk  
Dirigent  
*Chairman*



# Indholdsfortegnelse

## Contents

Side  
Page

### **Påtegninger**

#### ***Management's Statement and Auditor's Report***

Ledelsespåtegning 1  
*Management's Statement*

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2  
*Independent Auditor's Report*

### **Selskabsoplysninger**

#### ***Company Information***

Selskabsoplysninger 6  
*Company Information*

### **Årsregnskab**

#### ***Financial Statements***

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7  
*Income Statement 1 January - 31 December*

Balance 31. december 8  
*Balance Sheet 31 December*

Noter til årsregnskabet 10  
*Notes to the Financial Statements*

# **Ledespåtegning**

## ***Management's Statement***

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Esplanadens Ejendomsselskab P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af partnerselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af partnerselskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. april 2018  
*København, 13 April 2018*

### **Direktion**

***Executive Board***

Carsten Viggo Bæk  
direktør  
*CEO*

### **Bestyrelse**

***Board of Directors***

Lars Thylander  
formand  
*Chairman*

Christian J. Linde

Sebastian Christmas Poulsen

Richard Rudolf Sand

The Executive Board and Board of Directors have today considered and adopted the Annual Report of Esplanadens Ejendomsselskab P/S for the financial year 1 January - 31 December 2017.

The Annual Report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion the Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 31 December 2017 of the Company and of the results of the Company operations for 2017.

We recommend that the Annual Report be adopted at the Annual General Meeting.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

Til partnerne i Esplanadens Ejendomsselskab P/S

To the Shareholders of Esplanadens  
Ejendomsselskab P/S

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af partnerselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af partnerselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Opinion**

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2017 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2017 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Vi har revideret årsregnskabet for Esplanadens Ejendomsselskab P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

We have audited the Financial Statements of Esplanadens Ejendomsselskab P/S for the financial year 1 January - 31 December 2017, which comprise income statement, balance sheet and notes, including a summary of significant accounting policies ("the Financial Statements").

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af partnerselskabet 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **Basis for opinion**

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the Financial Statements" section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

### **Ledelsens ansvar for regnskabet**

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

### **Management's responsibilities for the Financial Statements**

Management is responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act, and for such internal control as Management

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

### **Revisors ansvar for revisionen af regnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici

determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the Financial Statements, Management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements unless Management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

### **Auditor's responsibilities for the audit of the Financial Statements**

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the Financial Statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these Financial Statements.

As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgement and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller til-sidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af partnerselskabets interne kontrol.
  - Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
  - Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om partnerselskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at partnerselskabet ikke længere kan fortsætte driften.
  - Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de
- audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
  - Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
  - Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
  - Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Financial Statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
  - Evaluate the overall presentation, structure and contents of the Financial Statements, including the disclosures, and whether the Financial State-

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

ments represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Hellerup, den 13. april 2018

*Hellerup, 13 April 2018*

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Ødegaard

statsautoriseret revisor

*State Authorised Public Accountant*

mne31489

# Selskabsoplysninger

## *Company Information*

### **Partnerselskabet**

*The Company*

Esplanadens Ejendomsselskab P/S  
c/o Thylander Gruppen A/S  
Sundkrogsgade 7  
DK-2100 København Ø

CVR-nr.: 37 83 71 99

*CVR No:*

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

*Financial period: 1 January - 31 December*

Hjemstedskommune: København

*Municipality of reg. office: Copenhagen*

### **Bestyrelse**

*Board of Directors*

Lars Thylander, formand (*Chairman*)  
Christian J. Linde  
Sebastian Christmas Poulsen  
Richard Rudolf Sand

### **Direktion**

*Executive Board*

Carsten Viggo Bæk

### **Revision**

*Auditors*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
DK-2900 Hellerup



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

### Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Nettoomsætning</b> <i>Revenue</i>		<b>3.561.704</b>	<b>0</b>
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme <i>Expenses concerning investment properties</i>		-2.693.311	0
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		-295.581	-235.464
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b> <i>Gross profit/loss</i>		<b>572.812</b>	<b>-235.464</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver <i>Value adjustments of investment assets</i>	2	36.762.342	0
<b>Resultat før finansielle poster</b> <i>Profit/loss before financial income and expenses</i>		<b>37.335.154</b>	<b>-235.464</b>
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>		-2.228.386	-2.567
<b>Årets resultat</b> <i>Net profit/loss for the year</i>		<b>35.106.768</b>	<b>-238.031</b>

## Resultatdisponering

### Distribution of profit

#### Forslag til resultatdisponering

##### Proposed distribution of profit

Overført resultat <i>Retained earnings</i>		35.106.768	-238.031
		<b>35.106.768</b>	<b>-238.031</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Aktiver

#### Assets

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>	3	278.500.000	0
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver <i>Prepayments for property, plant and equipment</i>		0	8.508.651
<b>Materielle anlægsaktiver</b> <i>Property, plant and equipment</i>		<b>278.500.000</b>	<b>8.508.651</b>
<b>Anlægsaktiver</b> <i>Fixed assets</i>		<b>278.500.000</b>	<b>8.508.651</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		650.453	0
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		2.101.054	961.265
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>		97.597	0
<b>Tilgodehavender</b> <i>Receivables</i>		<b>2.849.104</b>	<b>961.265</b>
<b>Likvide beholdninger</b> <i>Cash at bank and in hand</i>		<b>3.941.430</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>		<b>6.790.534</b>	<b>961.265</b>
<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>		<b>285.290.534</b>	<b>9.469.916</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Passiver

##### Liabilities and equity

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		10.950.000	500.000
Overkurs ved emission <i>Share premium account</i>		83.600.000	0
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		34.868.737	-238.031
<b>Egenkapital</b> <b>Equity</b>	4	<b>129.418.737</b>	<b>261.969</b>
Ansvarlig lånekapital <i>Subordinate loan capital</i>		0	6.900.000
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		146.860.297	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <b>Long-term debt</b>	5	<b>146.860.297</b>	<b>6.900.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	5	1.195.194	0
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>		0	2.012.608
Modtagne forudbetalinger fra kunder <i>Prepayments received from customers</i>		1.311.294	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		2.525.469	68.500
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		0	157.839
Deposita <i>Deposits</i>		2.878.314	69.000
Anden gæld <i>Other payables</i>		1.101.229	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <b>Short-term debt</b>		<b>9.011.500</b>	<b>2.307.947</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <b>Debt</b>		<b>155.871.797</b>	<b>9.207.947</b>
<b>Passiver</b> <b>Liabilities and equity</b>		<b>285.290.534</b>	<b>9.469.916</b>
Hovedaktivitet <i>Main activity</i>	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	6		
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	7		

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 1 Hovedaktivitet

*Main activity*

Selskabets formål er at erhverve og udleje ejendomme beliggende på Esplanaden og Grønningen i København.  
*The company's purpose is to buy and rent out properties located at Esplanaden and Grønningen in Copenhagen.*

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
<b>2 Værdiregulering af investeringsaktiver</b>		
<i>Value adjustments of investment assets</i>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	36.762.342	0
<i>Value adjustments of investment properties</i>		
	<u><b>36.762.342</b></u>	<u><b>0</b></u>

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi

*Assets measured at fair value*

	<u>Investerings- ejendomme</u> <i>Investment proper- ties</i> DKK
Kostpris 1. januar	0
<i>Cost at 1 January</i>	
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0
<i>Net effect from change of accounting policy</i>	
Valutakursregulering	0
<i>Exchange adjustment</i>	
Tilgang i årets løb	241.737.658
<i>Additions for the year</i>	
Kostpris 31. december	<u>241.737.658</u>
<i>Cost at 31 December</i>	
Værdireguleringer 1. januar	0
<i>Value adjustments at 1 January</i>	
Årets værdireguleringer	36.762.342
<i>Revaluations for the year</i>	
Værdireguleringer 31. december	<u>36.762.342</u>
<i>Value adjustments at 31 December</i>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>278.500.000</b></u>
<i>Carrying amount at 31 December</i>	

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

*Assets measured at fair value*

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

*Assumptions underlying the determination of fair value of investment properties*

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker. Foruden nedenstående har selskabet en ejerlejlighed værdiansat til DKK 3,5 millioner baseret på normalindtjeningsmodel ved et afkastkrav på 6,75%.

*Investment properties are measured at fair value. The fair value is calculated by using generally accepted valuation methods.*

*In addition to the following, the company has a condominium valued at DKK 3.5 million based on normal earnings model with a return requirement of 6.75%.*

	2017
	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommen udgør: <i>The fair value of investment properties amounts to:</i>	275.000.000
Budgetperiode <i>Budget period</i>	10 år
Indeksregulering og årlig lejeregulering: <i>Indexation and annual lease adjustment</i>	2%
Vægtet afkastkrav ved værdiansættelse: <i>Weighted average ROI requirement of valuation:</i>	3,5%
Vægtet nettostartforrentning ved værdiansættelse: <i>Weighted average net Initial yield of valuation:</i>	2,97%
Diskonteringsrente <i>Discount rate</i>	5,5%
Afkastkrav er fastsat med baggrund i ejendommens nuværende lejeniveau. <i>ROI percentage is fixed on the basis of the property's current rent level.</i>	
Beliggenhed: København <i>Location: Copenhagen</i>	
Karakteristika: Detail-, Kontor & Bolig <i>Characteristics: Detail-, Office &amp; Residential</i>	
Antal kvadratmeter: <i>Number of square meters:</i>	6.986

### 4 Egenkapital

*Equity*

	Selskabskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
	<i>Share capital</i>	<i>Share premium account</i>	<i>Retained earnings</i>	<i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Stiftelse 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	500.000	0	-238.031	261.969
Kontant kapitalforhøjelse <i>Cash capital increase</i>	10.450.000	83.600.000	0	94.050.000
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	0	35.106.768	35.106.768
<b>Egenkapital 31. december</b> <i>Equity at 31 December</i>	<b>10.950.000</b>	<b>83.600.000</b>	<b>34.868.737</b>	<b>129.418.737</b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

#### Long-term debt

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

*Payments due within 1 year are recognised in short-term debt. Other debt is recognised in long-term debt.*

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

*The debt falls due for payment as specified below:*

	2017	2016
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
<b>Mortgage loans</b>		
Efter 5 år	142.043.525	0
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år	4.816.772	0
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	146.860.297	0
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	1.195.194	0
<i>Within 1 year</i>		
	<b>148.055.491</b>	<b>0</b>

### 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### Contingent assets, liabilities and other financial obligations

#### Pant og sikkerhedsstillelse

##### Charges and security

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

*The following assets have been placed as security with mortgage credit institutes:*

Investerings ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	278.500.000	0
<i>Investment properties with a carrying amount of</i>		

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 7 Anvendt regnskabspraksis

#### Accounting Policies

Årsrapporten for Esplanadens Ejendomsselskab P/S for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 partnerselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå partnerselskabet, 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.

The Annual Report of Esplanadens Ejendomsselskab P/S for 2017 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B.

The Financial Statements for 2017 are presented in DKK.

#### Recognition and measurement

Revenues are recognised in the income statement as earned. Furthermore, value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortised cost are recognised. Moreover, all expenses incurred to achieve the earnings for the year are recognised in the income statement, including depreciation, amortisation, impairment losses and provisions as well as reversals due to changed accounting estimates of amounts that have previously been recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits attributable to the asset will flow to the Company, and the value of the asset can be measured reliably.

Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow out of the Company, and the value of the liability can be measured reliably.

Assets and liabilities are initially measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described for each item below.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Idet Partnerselskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt, omfatter regnskabet ikke aktuel og udskudt skat.

## Income Statement

### Revenue

Rental income is recognised on a straight line-basis over the term of the lease.

Revenue is measured exclusive of VAT and net of discounts.

### Expenses concerning investment properties

Expenses concerning investment properties primarily include operating expenses for the year.

### Other external expenses

Other external expenses comprise expenses for administration.

### Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts relating to the financial year.

### Tax on profit/loss for the year

As the company is not an independent taxpayer, the financial statements do not comprise current and deferred tax.



# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

## Balancen

### Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendomme som investeringsejendomme.

Dagsværdi er udtryk for den pris ejendomme kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdi fastlægges af ledelsen ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode baseret på en kapitalværdi beregnet ud fra forventede fremtidige pengestrømme. I det omfang der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme eller indhentes eksterne vurderinger, indgår disse som grundlag for vurdering af ejendommens dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår,

## Balance Sheet

### Investment properties and other property, plant and equipment

#### *Investment properties*

Investment properties constitute land and buildings held to earn return on the invested capital by way of current operating income and/or capital appreciation on sale.

On acquisition investment properties are measured at cost comprising the acquisition price and costs of acquisition

After the initial recognition investment properties are measured at fair value. Value adjustments of investment properties are recognised in the income statement.

In Management's opinion the classification of properties as investment properties did not cause any difficulties.

Fair value is the amount for which properties could be exchanged between knowledgeable, willing parties in an arm's length transaction on the balance sheet date. The determination of fair value involves material accounting estimates.

Fair value are determined by management using a recognized valuation method based on a capitalized value from the expected future cash flows. To the extent that current market prices for comparable properties are available, these are included as a basis for assessing the properties at fair value. Change in fair value are recognized in the income statement in the period in where the change occurred.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### *Accounting Policies (continued)*

hvor ændringen er opstået.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

#### **Øvrige materielle anlægsaktiver**

Forudbetalinger vedrørende materielle anlægsaktiver vedrører investeringsejendomme med overtagelsesdag i efterfølgende år.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

The estimates applied are based on information and assumptions considered reasonable by Management but which are inherently uncertain and unpredictable. Actual events or circumstances will probably differ from the assumptions made in the calculations as often assumed events do not occur as expected. Such difference may be material. The assumptions applied are disclosed in the notes

#### **Other property, plant and equipment**

Prepayments for property, plant and equipment are for investment properties with acquisition date the following year.

Cost comprises the cost of acquisition and expenses directly related to the acquisition.

#### **Receivables**

Receivables are measured in the balance sheet at the lower of amortised cost and net realisable value, which corresponds to nominal value less provisions for bad debts. Provisions for bad debts are determined on the basis of an individual assessment of each receivable, and in respect of trade receivables, a general provision is also made based on the Company's experience from previous years.

#### **Prepayments**

Prepayments comprise prepaid expenses concerning rent, insurance premiums, subscriptions and interest.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

#### Egenkapital

##### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

#### Equity

##### Dividend

Dividend distribution proposed by Management for the year is disclosed as a separate equity item.

##### Financial debts

Loans, such as mortgage loans and loans from credit institutions, are recognised initially at the proceeds received net of transaction expenses incurred. Subsequently, the loans are measured at amortised cost; the difference between the proceeds and the nominal value is recognised as an interest expense in the income statement over the loan period.

Other payables comprising deposits, trade payables, group enterprises and other payables are measured at amortised cost.

##### Deferred income

Deferred income comprises payments received in respect of income in subsequent years.