

---

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

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

## **Årsrapport for 1. januar - 31. december 2019**

*Annual Report for 1 January - 31 December 2019*

---

CVR-nr. 37 83 71 99

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på partnerselska-  
bets ordinære generalfor-  
samling den 20/4 2020

*The Annual Report was  
presented and adopted at  
the Annual General  
Meeting of the Company on  
20/4 2020*

Kristian Krogh  
Dirigent  
*Chairman of the General  
Meeting*



**pwc**

# 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 7  
*Company Information*

Ledelsesberetning 8  
*Management's Review*

### **Årsregnskab**

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 9  
*Income Statement 1 January - 31 December*

Balance 31. december 10  
*Balance Sheet 31 December*

Egenkapitalopgørelse 12  
*Statement of Changes in Equity*

Noter til årsregnskabet 13  
*Notes to the Financial Statements*

# Ledelsespåtegning

## *Management's Statement*

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af partnerselskabets aktiviteter for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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 2019.

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 2019 of the Company and of the results of the Company operations for 2019.

In our opinion, Management's Review includes a true and fair account of the matters addressed in the Review.

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

København, den 20. april 2020  
*Copenhagen, 20 April 2020*

### **Direktion**

*Executive Board*

Kristian Krogh  
direktør  
*CEO*

### **Bestyrelse**

*Board of Directors*

Lars Thylander  
formand  
*Chairman*

Christian J. Linde

Sebastian Christmas Poulsen

Richard Sand

# 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 2019 samt af resultatet af partnerselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2019 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Vi har revideret årsregnskabet for Esplanadens Ejendomsselskab P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2019, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

### Statement on Management's Review

Management is responsible for Management's Review.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledel-

Our opinion on the Financial Statements does not

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

sesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

### **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 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.

cover Management's Review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the Financial Statements, our responsibility is to read Management's Review and, in doing so, consider whether Management's Review is materially inconsistent with the Financial Statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

Moreover, it is our responsibility to consider whether Management's Review provides the information required under the Danish Financials Statements Act.

Based on the work we have performed, in our view, Management's Review is in accordance with the Financial Statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statements Act. We did not identify any material misstatement in Management's Review.

### **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 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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

### **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 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 tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændig-

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 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,

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

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

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.

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

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.

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

Hellerup, den 20. april 2020

*Hellerup, 20 April 2020*

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Ødegaard

statsautoriseret revisor

*State Authorised Public Accountant*

mne31489

Henrik Nyvang

statsautoriseret revisor

*State Authorised Public Accountant*

mne34355



# 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 Sand

**Direktion**  
*Executive Board*

Kristian Krogh

**Revision**  
*Auditors*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
DK-2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

## Management's Review

Årsrapporten for Esplanadens Ejendomsselskab P/S for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve og udleje ejendomme beliggende på Esplanaden og Grønningen i København.

### Udvikling i året

Partnerselskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på DKK 23.209.401, heraf værdireguleringer på DKK 20.575.677, og partnerselskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 157.689.118.

### Begivenheder efter balancedagen

Covid-19 udbruddet og de tiltag, som regeringerne i det meste af verden har foretaget for at afbøde virkningerne af udbruddet har haft væsentlig indflydelse på det danske samfund i marts 2020. De økonomiske konsekvenser kendes endnu ikke men kan påvirke selskabet negativt, jf. også omtalen af begivenheder efter balancedagen i note 1.

Financial Statements of Esplanadens Ejendomsselskab P/S for 2019 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B.

The Annual Report has been prepared under the same accounting policies as last year.

### Key activities

The company's purpose is to buy and rent out properties located at Esplanaden and Grønningen in Copenhagen.

### Development in the year

The income statement of the Company for 2019 shows a profit of DKK 23,209,401, of which value adjustments amount to DKK 20,575,677, and at 31 December 2019 the balance sheet of the Company shows equity of DKK 157,689,118.

### Subsequent events

The Covid-19 outbreak and the measures taken by governments in most of the world to mitigate the effects of the outbreak have had a significant impact on Danish society in March 2020. The financial consequences are not yet known but can adversely affect the company, cf. the mention of events after the balance sheet date in note 1.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

### Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2019 DKK	2018 DKK
<b>Nettoomsætning</b> <i>Revenue</i>		<b>10.816.349</b>	<b>10.152.148</b>
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme <i>Expenses concerning investment properties</i>		-4.057.964	-2.408.883
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		-470.379	-487.070
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b> <i>Gross profit/loss</i>		<b>6.288.006</b>	<b>7.256.195</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver <i>Value adjustments of investment assets</i>	2	20.575.677	1.373.935
<b>Resultat før finansielle poster</b> <i>Profit/loss before financial income and expenses</i>		<b>26.863.683</b>	<b>8.630.130</b>
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>		-3.654.282	-3.569.152
<b>Årets resultat</b> <i>Profit/loss before tax</i>		<b>23.209.401</b>	<b>5.060.978</b>
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>		0	0
<b>Årets resultat</b> <i>Net profit/loss for the year</i>		<b>23.209.401</b>	<b>5.060.978</b>

## Resultatdisponering

### Distribution of profit

#### Forslag til resultatdisponering

##### Proposed distribution of profit

Overført resultat <i>Retained earnings</i>		23.209.401	5.060.978
		<b>23.209.401</b>	<b>5.060.978</b>

## Balance 31. december Balance Sheet 31 December

### Aktiver Assets

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		306.600.000	286.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> <i>Property, plant and equipment</i>	3	<b>306.600.000</b>	<b>286.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b> <i>Fixed assets</i>		<b>306.600.000</b>	<b>286.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		0	31.606
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		580.861	117.010
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>		971	813
<b>Tilgodehavender</b> <i>Receivables</i>		<b>581.832</b>	<b>149.429</b>
<b>Likvide beholdninger</b> <i>Cash at bank and in hand</i>		<b>3.159.915</b>	<b>868.227</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>		<b>3.741.747</b>	<b>1.017.656</b>
<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>		<b>310.341.747</b>	<b>287.017.656</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Passiver

##### Liabilities and equity

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		10.950.000	10.950.000
Overkurs ved emission <i>Share premium account</i>		83.600.000	83.600.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		63.139.118	39.929.715
<b>Egenkapital</b> <b>Equity</b>		<b>157.689.118</b>	<b>134.479.715</b>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		143.889.346	145.750.945
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <b>Long-term debt</b>	4	<b>143.889.346</b>	<b>145.750.945</b>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	4	1.202.205	1.198.694
Modtagne forudbetalinger fra lejere <i>Prepayments received from tenants</i>		762.283	719.135
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		194.616	330.102
Deposita <i>Deposits</i>		3.469.321	3.387.729
Anden gæld <i>Other payables</i>		3.134.858	1.151.336
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <b>Short-term debt</b>		<b>8.763.283</b>	<b>6.786.996</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <b>Debt</b>		<b>152.652.629</b>	<b>152.537.941</b>
<b>Passiver</b> <b>Liabilities and equity</b>		<b>310.341.747</b>	<b>287.017.656</b>
Begivenheder efter balancedagen <i>Subsequent events</i>	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	5		
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	6		

## Egenkapitalopgørelse

### Statement of Changes in Equity

	Selskabskapital <i>Share capital</i>	Overkurs ved emission <i>Share premium account</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	10.950.000	83.600.000	39.929.717	134.479.717
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	0	23.209.401	23.209.401
<b>Egenkapital 31. december</b> <i>Equity at 31 December</i>	<b>10.950.000</b>	<b>83.600.000</b>	<b>63.139.118</b>	<b>157.689.118</b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 1 Begivenheder efter balancedagen

#### Subsequent events

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen 31. december 2019, og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden.

Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at opgøre størrelsen af den negative påvirkning af Covid-19.

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold i øvrigt, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

*The consequences of Covid-19, in which many governments around the world have decided to "shut down the countries", are of great importance to the world economy. Management considers the consequences of Covid-19 as an event that occurred after the balance sheet date of December 31, 2019, and therefore constitutes a non-regulatory event for the company.*

*It is not possible at this time to calculate the magnitude of the adverse effect of Covid-19.*

*No other events have occurred after the balance sheet date, which have a material impact on the assessment of the annual report.*

### 2 Værdiregulering af investeringsaktiver

#### Value adjustments of investment assets

Værdireguleringer af investeringsejendomme  
Value adjustments of investment properties

	2019 DKK	2018 DKK
	20.575.677	1.373.935
	<b>20.575.677</b>	<b>1.373.935</b>

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi

#### Assets measured at fair value

Kostpris 1. januar  
Cost at 1 January

Tilgang i årets løb  
Additions for the year

Kostpris 31. december  
Cost at 31 December

Investerings-  
ejendomme  
*Investment proper-  
ties*

---

DKK

247.863.723

24.323

**247.888.046**

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

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

*Assets measured at fair value (continued)*

	Investerings- ejendomme <i>Investment proper- ties</i>
	<u>Investment proper- ties DKK</u>
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>	38.136.277
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	20.575.677
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	<u>58.711.954</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <i>Carrying amount at 31 December</i>	<b><u>306.600.000</u></b>



# 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. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en ekstern vurderingsrapport, hvor dagsværdien er opgjøret ved anvendelse af en discounted cash flow model. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjøret på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

*Investment properties are measured at fair value. The determination of fair value is based on an external assessment report where the fair value is calculated by using a discounted cash flow model. The use of accounting estimates means that there is some uncertainty in the calculation of the fair value. The fair value is measured on the basis of assumptions that management believes are probable and realistic. Management regularly reviews the underlying assumptions and any changes therein are reflected in the fair value. The most important assumptions used in determining the fair value are stated below:*

	2019	2018
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør: <i>The fair value of investment properties amounts to:</i>	306.600.000	286.000.000
Beliggenhed: København <i>Location: Copenhagen</i>		
Karakteristika: Detail-, Kontor & Bolig <i>Characteristics: Detail-, Office &amp; Residential</i>		
Antal kvadratmeter bolig: <i>Number of square meters Residential:</i>	3.755	3.755
Antal kvadratmeter erhverv: <i>Number of square meters Detail and Office:</i>	3.222	3.222
Afkastkrav er fastsat med baggrund i ejendommens nuværende lejeniveau samt forudsætning om løbende modernisering af boliglejemål over 10 år (herunder tomgang 3 mdr.). <i>ROI percentage is fixed on the basis of the property's current rent level as well as continuous modernization of residential leases over 10 years period (including 3 months idle).</i>		
Budgetperiode <i>Budget period</i>	10 år	10 år
Indeksregulering og årlig lejeregulering: <i>Indexation and annual lease adjustment</i>	2%	2%
Vægtet afkastkrav ved værdiansættelse: <i>Weighted average ROI requirement of valuation:</i>	3,40%	3,23%
Diskonteringsrente <i>Discount rate</i>	5,40	5,23

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 4 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:*

	2019	2018
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
<b>Mortgage loans</b>		
Efter 5 år	137.840.002	140.918.964
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år	6.049.344	4.831.981
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	143.889.346	145.750.945
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	1.202.205	1.198.694
<i>Within 1 year</i>		
	<b>145.091.551</b>	<b>146.949.639</b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

	2019	2018
	DKK	DKK
<b>5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
<i>Charges and security</i>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: <i>The following assets have been placed as security with mortgage credit institutes:</i>		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på <i>Investment properties with a carrying amount of</i>	306.600.000	286.000.000

### **Eventualaktiver**

#### *Contingent assets*

Selskabet har et bundet indestående på TDKK 1.701 hos Grundejernes Investeringsfond iht. boligreguleringslovens §18b, hvor TDKK 568 er indregnet i balancen under andre tilgodehavender. Indestående frigives i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til boligreguleringsloven.

*The company has a restricted deposit of TDKK 1,701 at The Landowners' Investment Foundation pursuant to section 18b of the Housing Regulation Act, where TDKK 568 is recognized in the balance sheet under other receivables. Deposits are released to the extent that incurred maintenance costs exceed those charged with the tenants in accordance with the Housing Regulation Act.*

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 6 Anvendt regnskabspraksis

#### Accounting Policies

Årsrapporten for Esplanadens Ejendomsselskab P/S for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2019 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 2019 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 2019 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

### 6 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.

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til

## 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.

## Balance Sheet

### Investment properties

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

On acquisition investment properties are measured

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### *Accounting Policies (continued)*

kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investerings-ejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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 ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2019 vurderet af uafhængig valuarfirma baseret på discounted cash flow model.

#### **Discounted Cash Flow model**

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2019 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme

at cost comprising the acquisition price and costs of acquisition. The cost of own constructed investment properties comprises the acquisition price and expenses directly related to the acquisition, including costs of acquisition and indirect expenses for labour, materials, components and suppliers up until the time when the asset is ready for use.

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 the properties as investment properties did not cause any difficulties.

Fair value is the amount for which the property 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.

The fair value of investment properties has been assessed by the independent assessor firm at 31 December 2019 based on a discounted cash flow model.

#### **Discounted Cash Flow model**

The fair value of investment properties has been determined at 31 December 2019 for each property by using a Discounted Cash Flow model under which expected future cash flows are discounted to present value. The calculations are based on property budgets for the coming years. Allowance has been made for developments in rentals, vacancies, operating expenses, maintenance and administration, etc. The individual, budgeted cash flows are dis-

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### *Accounting Policies (continued)*

tilbage diskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsats og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

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.

#### **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.

#### **Egenkapital**

##### **Udbytte**

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

counted at an individually fixed discount rate added a terminal value. The value thus calculated is adjusted for any non-operating assets such as cash and cash equivalents, deposits, etc if they are not shown separately in the balance sheet.

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

#### **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.

#### **Equity**

##### **Dividend**

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

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

#### 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 proventuet 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.

#### 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.