
Esplanadens Ejendomsselskab P/S

c/o Norse Property Management A/S, Bredgade 45A, 2. tv.,
DK-1260 København K

Årsrapport for 2022

Annual Report for 2022

CVR-nr. 37 83 71 99

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 8/3 2023

*The Annual Report was
presented and adopted
at the Annual General
Meeting of the
company
on 8/3 2023*

Mikkel Rosendahl
Dirigent
*Chairman of the
general meeting*



Indholdsfortegnelse

Contents

	<u>Side</u> <u>Page</u>
Påtegninger <i>Management's Statement and Auditor's Report</i>	
Ledelsespåtegning <i>Management's statement</i>	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Independent Auditor's report</i>	2
Ledelsesberetning <i>Management's Review</i>	
Selskabsoplysninger <i>Company information</i>	6
Ledelsesberetning <i>Management's review</i>	7
Årsregnskab <i>Financial Statements</i>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december <i>Income statement 1 January - 31 December</i>	8
Balance 31. december <i>Balance sheet 31 December</i>	9
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of changes in equity</i>	11
Noter til årsregnskabet <i>Notes to the Financial Statements</i>	12

Ledelsespåtegning

Management's statement

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Esplanadens Ejendomsselskab P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

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 Financial Statements of Esplanadens Ejendomsselskab P/S for the financial year 1 January - 31 December 2022.

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 2022 of the Company and of the results of the Company operations for 2022.

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

We recommend that the Financial Statements be adopted at the Annual General Meeting.

København K, den 8. marts 2023
Copenhagen K, 8 March 2023

Direktion
Executive Board

Karina Brinch Jørgensen
Direktør
Manager

Bestyrelse
Board of Directors

Lars Thylander
Formand
Chairman

Jesper Just Linde

Sebastian Christmas Poulsen

Richard Sand

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's report

Til partnerne i Esplanadens Ejendomsselskab P/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Esplanadens Ejendomsselskab P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 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.

To partners of Esplanadens Ejendomsselskab P/S

Opinion

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2022 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2022 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We have audited the Financial Statements of Esplanadens Ejendomsselskab P/S for the financial year 1 January - 31 December 2022, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies ("the Financial Statements").

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' International Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional ethical requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Statement on Management's Review

Management is responsible for Management's Review.

Our opinion on the Financial Statements does not 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 Financial Statements Act.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's report

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 selskabets 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 selskabet, 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:

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 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's report

- 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 omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets 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 selskabets 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 selskabet 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.
- 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, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's report

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 8. marts 2023
Hellerup, 8 March 2023

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

Selskabet
The Company

Esplanadens Ejendomsselskab P/S
c/o Norse Property Management A/S
Bredgade 45A, 2. tv.
DK-1260 København K

CVR-nr: 37 83 71 99
CVR No: 37 83 71 99

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*)
Jesper Just Linde
Sebastian Christmas Poulsen
Richard Sand

Direktion
Executive board

Karina Brinch Jørgensen

Revisor
Auditors

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
DK-2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Management's review

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på DKK 3.369.570 heraf negativ værdiregulering af investeringsejendomme på DKK 2.969.433, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en positiv egenkapital på DKK 218.150.621.

Begivenheder efter balancedagen

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

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 2022 shows a profit of DKK 3,369,570 including negative value adjustments of investment properties of DKK 2,969,433, and at 31 December 2022 the balance sheet of the Company shows positive equity of DKK 218,150,621.

Subsequent events

No events materially affecting the assessment of the Annual Report have occurred after the balance sheet date.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income statement 1 January - 31 December

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Lejeindtægter <i>Rental income</i>		12.953.296	11.963.236
Værdiregulering af investeringsaktiver <i>Value adjustments of assets held for investment</i>	1	-2.969.433	55.343.967
Direkte omkostninger <i>Direct expenses</i>		-3.043.059	-3.787.996
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		-453.442	-437.591
Bruttofortjeneste <i>Gross profit</i>		6.487.362	63.081.616
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>		31.766	1.404
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>		-3.149.558	-2.877.942
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		3.369.570	60.205.078

Resultatdisponering

Distribution of profit

	2022	2021
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering <i>Proposed distribution of profit</i>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividend for the year</i>	5.000.000	0
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	-1.630.430	60.205.078
	3.369.570	60.205.078

Balance 31. december

Balance sheet 31 December

Aktiver

Assets

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		374.170.000	375.500.000
Materielle anlægsaktiver Property, plant and equipment	2	374.170.000	375.500.000
Anlægsaktiver Fixed assets		374.170.000	375.500.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		47.421	21.918
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		0	583.713
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>		83.885	56.465
Tilgodehavender Receivables		131.306	662.096
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		11.896.491	7.251.448
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		12.027.797	7.913.544
Aktiver Assets		386.197.797	383.413.544

Balance 31. december

Balance sheet 31 December

Passiver

Liabilities and equity

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		9.581.250	9.581.250
Overkurs ved emission <i>Share premium account</i>		72.650.000	72.650.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		130.919.371	132.549.801
Foreslået udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividend for the year</i>		5.000.000	0
Egenkapital <i>Equity</i>		218.150.621	214.781.051
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		159.495.096	160.737.723
Langfristede gældsforpligtelser <i>Long-term debt</i>	3	159.495.096	160.737.723
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	3	1.525.005	1.503.014
Modtagne forudbetalinger fra kunder <i>Prepayments received from customers</i>		1.330.654	886.679
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		193.545	102.969
Deposita <i>Deposits</i>		4.213.935	3.975.687
Anden gæld <i>Other payables</i>		1.288.941	1.426.421
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Short-term debt</i>		8.552.080	7.894.770
Gældsforpligtelser <i>Debt</i>		168.047.176	168.632.493
Passiver <i>Liabilities and equity</i>		386.197.797	383.413.544
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	4		
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	5		

Egenkapitalopgørelse *Statement of changes in equity*

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	<i>Share capital</i>	<i>Share premium account</i>	<i>Retained earnings</i>	<i>Proposed dividend for the year</i>	<i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	9.581.250	72.650.000	132.549.801	0	214.781.051
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	0	-1.630.430	5.000.000	3.369.570
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	9.581.250	72.650.000	130.919.371	5.000.000	218.150.621

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
1. Værdiregulering af investeringsaktiver		
<i>Value adjustments of assets held for investment</i>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-2.969.433	55.343.967
<i>Value adjustments of investment properties</i>		
	<u>-2.969.433</u>	<u>55.343.967</u>

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

2. Aktiver der måles til dagsværdi

Assets measured at fair value

	Investerings- ejendomme <i>Investment properties</i>
	DKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	252.816.931
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	1.639.433
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	254.456.364
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>	122.683.069
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	-2.969.433
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	119.713.636
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i>	374.170.000

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.

Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en ekstern vurderingsrapport, hvor skønnet dagsværdien er opgjort ved anvendelse af enten en discounted cash flow model (DCF) eller en afkastbaseret model (NOI) med fastlagt afkastkrav. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort 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. Selskabet ejer to investeringsejendomme beliggende på Østerbro.

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

The determination of the fair value is based on an external valuation report, in which the estimated fair value is calculated using either a discounted cash flow model (DCF) or a return-based model (NOI) with established return requirements. The use of accounting estimates means that there is some uncertainty in the calculation of the fair value. The fair value is calculated on the basis of assumptions that management deems probable and realistic. Management continuously reassesses the assumptions and any changes therein are reflected in the fair value. The most important assumptions used in determining the fair value are set out below. The company owns two investment properties located in Østerbro.

Dagsværdien for Esplanaden 1 er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger (NOI):

Noter til årsregnskabet Notes to the Financial Statements

The fair value of Esplanaden 1 has been calculated based on the following assumptions (NOI):

	2022
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør <i>The fair value of investment properties amounts to</i>	10.940.000
Værdiregulering, resultatopgørelse <i>Value adjustment, income statement</i>	440.000
Antal kvadratmeter erhverv: <i>Number of square meters Detail and Office:</i>	318
Afkastkrav ved værdiansættelse <i>Required return on valuation</i>	3,75 %
Inflation <i>Inflation</i>	2%

Dagsværdien for Esplanaden 7 er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger (DCF):
The fair value of Esplanaden 7 has been calculated based on the following assumptions: (DCF)

	2022
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør <i>The fair value of investment properties amounts to</i>	363.230.000
Værdiregulering, resultatopgørelse <i>Value adjustment, income statement</i>	-3.409.433
Antal kvadratmeter bolig: <i>Number of square meters Residential:</i>	3.764
Antal kvadratmeter erhverv: <i>Number of square meters Detail and Office:</i>	3.559
Antal parkeringspladser <i>Number of parkingspaces</i>	16
Vægtet afkastkrav ved værdiansættelse <i>Weighted required return on valuation</i>	3,25%
Inflation <i>Inflation</i>	2%
Diskonteringsrente <i>Discount rate</i>	5,25%

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Sensitivity in determination of fair value of investment properties

Ved markedsværdi vurderingen af Esplanaden 7 er der anvendt en afkast procent på 3,25%.
A rate of return of 3,25 % has been applied in the market value assessment of Esplanaden 7.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.
Changes in estimated required rate of return for investment properties will affect the value of investment properties recognised in the balance sheet as well as value adjustments carried in the income statement.

Ændringer i Changes in	-0,25% -0.25%	Basis Base	0,25% 0,25%
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent Rate of return	3,0	3,25	3,5
Dagsværdi Fair value	393.499.167	363.230.000	336.773.538
Ændring i dagsværdi Change in fair value	30.269.167	0	-26.456.462

Ved markedsværdi vurderingen af Esplanaden 1 pr. 31. december er der anvendt en afkast procent på 3,75% (NOI). Ændres afkastkravet med +/- 0,25 procentpoint vil dagsværdien ændres med +/- TDKK 674.

A rate of return of 3,75 % has been applied in the market value assessment of Esplanaden 1 at 31 December (NOI). If the rate of return changes by +/- 0.25 percentage points, the fair value will change by +/- TDKK 674.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

3. 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:

	2022	2021
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
<i>Mortgage loans</i>		
Efter 5 år	152.712.259	154.694.336
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år	6.782.837	6.043.387
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	159.495.096	160.737.723
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	1.525.005	1.503.014
<i>Within 1 year</i>		
	161.020.101	162.240.737
	2022	2021
	DKK	DKK

4. 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:

Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	374.170.000	375.500.000
<i>Investment properties with a carrying amount of</i>		

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

5. Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Årsrapporten for Esplanadens Ejendomsselskab P/S for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2022 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 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.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusivt moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

The Annual Report of Esplanadens Ejendomsselskab P/S for 2022 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B as well as selected rules applying to reporting class C.

The accounting policies applied remain unchanged from last year.

The Financial Statements for 2022 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.

Income statement

Rental income

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

Revenue is measured at the consideration received and is recognised exclusive of VAT and net of discounts relating to sales.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger 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 selskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt, omfatter regnskabet ikke aktuel og udskudt skat.

Balance

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme 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 investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

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.

Direct expenses

Direct expenses primarily include operating expenses for the year.

Other external expenses

Other external expenses comprise expenses for premises, sales as well as office expenses, etc.

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 at cost comprising the acquisition price and costs of acquisition. The cost of own constructed assets 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.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

De anvendte skøn er baseret på historiske 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.

Discounted Cash Flow model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2022 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 tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2022 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

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.

The estimates applied are based on historical 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.

Discounted Cash Flow model

The fair value of certain investment properties has been determined at 31 December 2022 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 discounted at an individually fixed discount rate added a terminal value.

Return-based valuation model

The fair value of certain investment properties has been determined at 31 December 2022 for each property by using a return-based model under which the expected future cash flows for the coming year combined with a rate of return form the basis of the fair value of the property. The calculations are based on property budgets for the coming years. The budget takes into account developments in rentals, vacancies, operating expenses, maintenance and administration, etc. The budgeted cash flow is divided by the estimated rate of return to arrive at the fair value of the property.

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.

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.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, 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.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, 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 rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

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 Dividend item.

Financial debts

Loans, such as mortgage loans, 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 debts are measured at amortised cost, substantially corresponding to nominal value.