

---

# *Esplanadens Ejendomsselskab* *P/S*

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

## *Årsrapport for 2024*

*Annual Report for 2024*

---

CVR-nr. 37 83 71 99

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 20/5 2025

*The Annual Report was  
presented and adopted  
at the Annual General  
Meeting of the  
company  
on 20/5 2025*

Michael Brichmann  
Dirigent  
*Chairman of the  
general meeting*



# Indholdsfortegnelse

## Contents

	<u>Side</u> <u>Page</u>
<b>Påtegninger</b> <b><i>Management's Statement and Auditor's Report</i></b>	
Ledelsespåtegning <i>Management's Statement</i>	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Independent Auditor's Report</i>	2
<b>Selskabsoplysninger</b> <b><i>Company information</i></b>	
Selskabsoplysninger <i>Company information</i>	5
<b>Årsregnskab</b> <b><i>Financial Statements</i></b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december <i>Income Statement 1 January - 31 December</i>	6
Balance 31. december <i>Balance sheet 31 December</i>	7
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of changes in equity</i>	10
Noter til årsregnskabet <i>Notes to the Financial Statements</i>	11

# Ledelsespåtegning

## *Management's statement*

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

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 2024.

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 2024 of the Company and of the results of the Company operations for 2024.

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

København K, den 20. maj 2025  
*Copenhagen K, 20 May 2025*

**Direktion**  
*Executive Board*

Michael Brichmann  
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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Esplanadens Ejendomsselskab P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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.

### 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.

To the 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 2024 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2024 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 2024, 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.

### 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.

# 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 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.

### 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, 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's report*

- 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.
- 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.

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 20. maj 2025  
*Hellerup, 20 May 2025*

**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 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*

Michael Brichmann

### Revisor *Auditors*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
DK-2900 Hellerup

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

## *Income statement 1 January - 31 December*

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Lejeindtægter <i>Rental income</i>		14.132.100	13.844.676
Værdiregulering af investeringsaktiver <i>Value adjustments of assets held for investment</i>	2	7.717.597	-17.596.938
Direkte omkostninger <i>Direct expenses</i>		-3.543.626	-3.021.119
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		-300.388	-595.145
<b>Bruttofortjeneste</b> <b><i>Gross profit</i></b>		<b>18.005.683</b>	<b>-7.368.526</b>
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>		222.638	223.998
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>		-4.606.457	-4.388.821
<b>Årets resultat</b> <b><i>Net profit/loss for the year</i></b>		<b>13.621.864</b>	<b>-11.533.349</b>

### Resultatdisponering

#### *Distribution of profit*

	2024	2023
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering <b><i>Proposed distribution of profit</i></b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividend for the year</i>	0	5.000.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	13.621.864	-16.533.349
	<b>13.621.864</b>	<b>-11.533.349</b>

# Balance 31. december

## Balance sheet 31 December

### Aktiver

#### Assets

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		365.650.000	357.760.000
Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i>	3	<u>365.650.000</u>	<u>357.760.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b> <i>Fixed assets</i>		<u><b>365.650.000</b></u>	<u><b>357.760.000</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		117.531	95.926
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>	4	79.182	0
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>		176.661	84.638
<b>Tilgodehavender</b> <i>Receivables</i>		<u><b>373.374</b></u>	<u><b>180.564</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b> <i>Cash at bank and in hand</i>		<u><b>8.926.155</b></u>	<u><b>10.975.439</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>		<u><b>9.299.529</b></u>	<u><b>11.156.003</b></u>
<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>		<u><b>374.949.529</b></u>	<u><b>368.916.003</b></u>

## Balance 31. december

### Balance sheet 31 December

#### Passiver

#### *Liabilities and equity*

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Selskabskapital		9.581.250	9.581.250
<i>Share capital</i>			
Overkurs ved emission		72.650.000	72.650.000
<i>Share premium account</i>			
Overført resultat		128.007.886	114.386.022
<i>Retained earnings</i>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	5.000.000
<i>Proposed dividend for the year</i>			
<b>Egenkapital</b>		<b>210.239.136</b>	<b>201.617.272</b>
<i>Equity</i>			
Gæld til realkreditinstitutter		157.787.892	158.617.858
<i>Mortgage loans</i>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>157.787.892</b>	<b>158.617.858</b>
<i>Long-term debt</i>			
Gæld til realkreditinstitutter	5	1.049.096	1.299.897
<i>Mortgage loans</i>			
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.222.870	945.125
<i>Prepayments received from customers</i>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		220.446	565.799
<i>Trade payables</i>			
Deposita		3.544.808	4.609.993
<i>Deposits</i>			
Anden gæld		885.281	1.260.059
<i>Other payables</i>			
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.922.501</b>	<b>8.680.873</b>
<i>Short-term debt</i>			
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>164.710.393</b>	<b>167.298.731</b>
<i>Debt</i>			
<b>Passiver</b>		<b>374.949.529</b>	<b>368.916.003</b>
<i>Liabilities and equity</i>			

## Balance 31. december *Balance sheet 31 December*

### Passiver *Liabilities and equity*

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Væsentligste aktiviteter <i>Key activities</i>	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	6		
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	7		

## Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity

	Selskabs- kapital <i>Share capital</i>	Overkurs ved emission <i>Share premium account</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	Foreslået udbytte for regnskabs- året <i>Proposed dividend for the year</i>	I alt <i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	9.581.250	72.650.000	114.386.022	5.000.000	201.617.272
Betalt ordinært udbytte <i>Ordinary dividend paid</i>	0	0	0	-5.000.000	-5.000.000
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	0	13.621.864	0	13.621.864
<b>Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i></b>	<b>9.581.250</b>	<b>72.650.000</b>	<b>128.007.886</b>	<b>0</b>	<b>210.239.136</b>

# Noter til årsregnskabet

## *Notes to the Financial Statements*

### 1. Væsentligste aktiviteter

#### *Key activities*

Selskabets væsentligste aktivitet 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.*

### 2. Værdiregulering af investeringsaktiver

#### *Value adjustments of investment assets*

Værdireguleringer af investeringsejendomme

*Value adjustments of investment properties*

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
	7.717.597	-17.596.938
	<u>7.717.597</u>	<u>-17.596.938</u>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 3. 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>	255.643.302
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	172.403
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	<u>255.815.705</u>
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>	102.116.698
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	7.717.597
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	<u>109.834.295</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <i>Carrying amount at 31 December</i>	<b><u>365.650.000</u></b>

#### 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.*

## Noter til årsregnskabet Notes to the Financial Statements

Dagsværdien for Esplanaden 1 er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger (NOI):  
The fair value of Esplanaden 1 has been calculated based on the following assumptions (NOI):

	2024	2023
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør <i>The fair value of investment properties amounts to</i>	12.410.000	12.100.000
Værdiregulering, resultatopgørelse <i>Value adjustment, income statement</i>	310.000	1.160.000
Antal kvadratmeter erhverv: <i>Number of square meters Detail and Office:</i>	318	318
Afkastkrav ved værdiansættelse <i>Required return on valuation</i>	4%	4%
Inflation <i>Inflation</i>	2%	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)

	2024	2023
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør <i>The fair value of investment properties amounts to</i>	353.240.000	345.660.000
Værdiregulering, resultatopgørelse <i>Value adjustment, income statement</i>	7.407.597	-18.756.938
Antal kvadratmeter bolig: <i>Number of square meters Residential:</i>	3.764	3.764
Antal kvadratmeter erhverv: <i>Number of square meters Detail and Office:</i>	3.559	3.559
Antal parkeringspladser <i>Number of parking spaces</i>	16	16
Vægtet afkastkrav ved værdiansættelse <i>Weighted required return on valuation</i>	3,58%	3,5%
Inflation <i>Inflation</i>	2%	2%
Diskonteringsrente <i>Discount rate</i>	5,58%	5,50%

# 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 3,58%.  
A rate of return of 3,58% 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	3,33	3,58	3,83
Dagsværdi Fair value	381.494.461	353.240.000	328.699.487
Ændring i dagsværdi Change in fair value	28.254.461	0	-24.540.513

Ved markedsværdi vurderingen af Esplanaden 1 pr. 31. december er der anvendt en afkast procent på 4% (NOI). Ændres afkastkravet med +/- 0,25 procentpoint vil dagsværdien ændres med +/- TDKK 813

A rate of return of 4 % 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 813

	2024	2023
	DKK	DKK
<b>4. Andre tilgodehavender</b>		
<b>Other receivables</b>		
Indestående Grundejernes Investeringsforening	79.182	0
Deposit with The Landowners' Investment Foundation		
	<b>79.182</b>	<b>0</b>

Selskabet har et bundet indestående på TDKK 79 hos Grundejernes Investeringsfond iht. boligreguleringslovens §120. Indeståendet frigives i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til boligreguleringsloven.

The company has a restricted deposit of TDKK 79 with the Landowners' Investment Foundation in accordance with Section 120 of the Housing Regulation Act. The deposit is released to the extent that maintenance costs incurred exceed the amounts collected from tenants in accordance with the Housing Regulation Act

## Noter til årsregnskabet *Notes to the Financial Statements*

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
<b><i>Long-term debt</i></b>		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
<i>Payments due within 1 year are recognised in short-term debt. Other debt is recognised in long-term debt.</i>		
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
<i>The debt falls due for payment as specified below:</i>		
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
<b><i>Mortgage loans</i></b>		
Efter 5 år	148.015.802	152.003.811
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år	9.772.090	6.614.047
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	<u>157.787.892</u>	<u>158.617.858</u>
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	1.049.096	1.299.897
<i>Within 1 year</i>		
	<u><b>158.836.988</b></u>	<u><b>159.917.755</b></u>

## Noter til årsregnskabet *Notes to the Financial Statements*

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
<b>6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b> <b><i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i></b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b> <b><i>Charges and security</i></b>		
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>	365.650.000	357.760.000

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 7. Anvendt regnskabspraksis

#### Accounting policies

Årsrapporten for Esplanadens Ejendomsselskab P/S for 2024 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 2024 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 eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

The Annual Report of Esplanadens Ejendomsselskab P/S for 2024 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 2024 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

### Materielle anlægsaktiver

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 investeringsejendomme 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 velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2024 vurderet af det uafhængige valuarfirma

### 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

### Property, plant and equipment

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.

The fair value of investment properties has been assessed by the independent assessor firm at 31 December 2024

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

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.

### *Discounted Cash Flow model*

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2024 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 ejendommenes 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 2024 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes 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.

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

### **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.

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.

### *Discounted Cash Flow model*

The fair value of certain investment properties has been determined at 31 December 2024 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 2024 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.

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.

### **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.

# Noter til årsregnskabet

## *Notes to the Financial Statements*

### **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.

### **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 liabilities**

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.