

Le Colbert ApS

c/o Crowe Horwath
Rygårds Allé 104
2900 Hellerup

CVR-nr. 30 60 64 26
CVR no. 30 60 64 26

Årsrapport for 2017 *Annual report for 2017*

(11. regnskabsår)
(11th Financial year)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 26. juni 2018
*Adopted at the annual general meeting on 26
June 2018*

Peter Bach
dirigent
chairman

Indholdsfortegnelse

Contents

	Side Page
Påtegninger <i>Statements</i>	
Ledelsespåtegning <i>Statement by management on the annual report</i>	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Independent auditor's report</i>	2
Ledelsesberetning <i>Management's review</i>	
Selskabsoplysninger <i>Company details</i>	8
Ledelsesberetning <i>Management's review</i>	9
Årsregnskab <i>Financial statements</i>	
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting policies</i>	11
Resultatopgørelse <i>Income Statement</i>	16
Balance <i>Balance Sheet</i>	17
Noter til årsrapporten <i>Notes to the annual report</i>	19

Disclaimer

The English part of this parallel document in Danish and English is an unofficial translation of the original Danish text. In the event of disputes or misunderstandings arising from the interpretation of the translation, the Danish language version shall prevail.

Ledelsespåtegning

Statement by management on the annual report

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Le Colbert ApS.

The executive board has today discussed and approved the annual report of Le Colbert ApS for the financial year 1 January - 31 December 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

The annual report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

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

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the company's financial position at 31 December 2017 and of the results of the company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2017.

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

In our opinion, management's review includes a fair review of the matters dealt with in the management's review.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Management recommends that the annual report should be approved at the annual general meeting.

København, den 26. juni 2018
Copenhagen, 26 June 2018

Direktion
Executive board

Kevin John Fox

Desmond James Carolan

Peter Bach

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Til kapitalejerne i Le Colbert ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Le Colbert ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Ethiske 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.

To the shareholders of Le Colbert ApS

Opinion

We have audited the financial statements of Le Colbert ApS for the financial year 1 January - 31 December 2017, which comprise a summary of significant accounting policies, income statement, balance sheet and notes. The financial statements are prepared under the Danish Financial Statements Act.

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

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er usikkerhed om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 5 i regnskabet, hvor ledelsen redegør for betingelserne, herunder at det lykkedes at sælge ejendommen og indfri lånet med en væsentlig rabat. Ledelsen forventer, at dette sker, hvorfor årsregnskabet aflægges som going concern.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Material uncertainty related to going concern

Without modifying our conclusion, we are aware that there is uncertainty about the company's ability to continue its operations. We refer to Note 5 in the financial statements, where management explains the conditions, including the sale of the property and redeem the loan with a substantial discount. It is management's assessment that this will happen, why the financial statements have been prepared in accordance with the company's continued operations.

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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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.

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 judgment and maintain professional skepticism 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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.

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.

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.

Based on the work we have performed, we conclude that 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 of management's review.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Hellerup, den 26. juni 2018

Hellerup, 26 June 2018

CVR-nr. 33 25 68 76

CVR no. 33 25 68 76

 Crowe Horwath.

Hans Olsen

Statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

MNE-nr. mne25347

MNE no. mne25347

Selskabsoplysninger

Company details

Selskabet
The company

Le Colbert ApS
c/o Crowe Horwath
Rygårds Allé 104
2900 Hellerup

CVR-nr.: 30 60 64 26
CVR no.:

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017
Reporting period: 1 January - 31 December 2017
Stiftet: 8. juni 2007
Incorporated: 8 June 2007

Hjemsted: København
Domicile: Copenhagen

Direktion
Executive board

Kevin John Fox
Desmond James Carolan
Peter Bach

Revision
Auditors

Crowe Horwath
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab
Rygårds Allé 104
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Management's review

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje, udvikle og forvalte fast ejendom, direkte og indirekte, samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på EUR 520.836, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på EUR 557.804.

Årets resultat er negativt påvirket af nedskrivning på ejendom.

Grundet ejendommens fald i værdi opfylder selskabet ikke de med långiver aftalte Loan-to-value ratio, hvorfor långiver i tidligere år har opsagt lånet. Som følge heraf er selskabets ejendom sat til salg og forventes afhændet i 2018.

Ledelsen har forhandlinger med långiver og det forventes, at lånet kan indfries med en væsentlig rabat. Ledelsen forventer, at såvel salg af ejendom samt aftalen med långiver falder på plads i 3. kvartal 2018, hvorfor årsregnskabet aflægges som going concern.

Business activities

The principal activity of the company is to own, develop and manage real estate, directly and indirectly, as well as other activities related thereto.

Business review

The Company's income statement for the year ended 31 December shows a loss of EUR 520.836, and the balance sheet at 31 December 2017 shows equity of EUR 557.804.

Net profit/loss for the year is negatively affected by value adjustment of real estate.

Caused by the fall in the valuation of the real estate the Company does not fulfill the agreed Loan-to-value ratio, whereas the Bank in previous years has claimed the loan repaid. As a result, the company's property is up for sale and expected to be sold in 2018.

Management is negotiating with lender and it is expected that the loan can be redeemed with a substantial discount. Management expects that both the sale of property and the agreement with the lender will fall into place in the 3rd quarter 2018, why the financial statements are presented as going concern.

Ledelsesberetning

Management's review

De franske skattemyndigheder har ultimo regnskabsåret fremlagt et krav mod selskabets aktionærer omkring betaling af en ejendomsskat for tidligere år. Kravet, der foreløbigt er opgjort til EUR 3,6 mio., er blevet afvist og der pågår drøftelser herom, herunder kravets berettigelse. Selskabet er ikke direkte inddraget i søgsmålet, men risikerer dette grundet de franske regler om solidarisk hæftelse. Da der fortsat er stor tvivl omkring udfaldet og drøftelserne forventes at tage flere år, så har ledelsen besluttet ikke at foretage hensættelse hertil. Måtte der komme et direkte krav mod selskabet, og dette ikke kan afvises, så vil det påvirke selskabets evne til at kunne fortsætte sin drift.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Bortset fra ovenstående er der ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

At the end of the fiscal year, the French tax authorities have submitted a claim against the company's shareholders regarding payment of a wealth tax for previous years. The requirement, provisionally estimated at EUR 3.6 million, has been rejected and discussions are ongoing, including the eligibility of the claim. The company is not directly involved in the action, but risks this because of the French rules on joint and several liability. As there are still great doubt about the outcome and discussions are expected to take several years, management has decided not to make any provision for this. Should there be a direct claim against the company, and this can not be denied, it will affect the company's ability to continue its operation.

Significant events occurring after end of reporting period

Apart from the above, no events have occurred after the balance sheet date which could significantly affect the company's financial position.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Årsrapporten for Le Colbert ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i EUR

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

The annual report of Le Colbert ApS for 2017 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B.

The accounting policies applied are consistent with those of last year.

The annual report for 2017 is presented in EUR

Basis of recognition and measurement

Income is recognised in the income statement as earned, including value adjustments of financial assets and liabilities. All expenses, including amortisation, depreciation and impairment losses, are also recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits 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 from the company and the value of the liability can be measured reliably.

On initial recognition, assets and liabilities are measured at cost. On subsequent recognition, assets and liabilities are measured as described below for each individual accounting item.

Certain financial assets and liabilities are measured at amortised cost using the effective interest method. Amortised cost is calculated as the historic cost less any instalments and plus/less the accumulated amortisation of the difference between the cost and the nominal amount.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved leje indregnes som omsætning i takt med levering af ydelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

On recognition and measurement, allowance is made for predictable losses and risks which occur before the annual report is presented and which confirm or invalidate matters existing at the balance sheet date.

Income statement

Gross profit

In pursuance of section 32 of the Danish Financial Statements Act, the company does not disclose its revenue.

Gross profit reflects an aggregation of revenue and other operating income less other external expenses.

Rental income

Income from rent is recognised as revenue reference to the stage of completion.

Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts relating to the financial year. Net financials include interest income and expenses, realised and unrealised capital/exchange gains and losses on foreign currency transactions.

Tax on profit/loss for the year

Tax for the year, which comprises the current tax charge for the year and changes in the deferred tax charge, including changes arising from changes in tax rates, is recognised in the income statement as regards the portion that relates to entries directly in equity.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Investeringsejendomme optages til vurderet dagsværdi. Værdiansættelsen er foretaget på grundlag af anskaffelsespriser og eksterne vurderingsrapporter baseret på markedsværdibetragtninger for sammenlignelige ejendomme, afkast samt cash-flowkalkulationer. Årets foretagne værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen. Opskrivning af ejendomme optages som reserve for investeringsaktiver med et beløb svarende til opskrivningen med fradrag af den på opskrivningen henførbare skat, mens nedskrivning føres til fradrag i egenkapitalen, med fradrag af den på nedskrivningen henførbare skat.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Balance sheet

Tangible assets

Investment properties comprises investments in land and buildings for purposes of gaining a return on the invested capital in the form of regular operating income and/or capital gains on resale.

On acquisition, investment properties is measured at cost, comprising the purchase price, including purchase costs.

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

Investment properties are stated at assessed fair value. Measurement is made based on cost and external valuation reports based on marked value considerations for similar properties, return and cash flow calculations for similar properties. Value adjustment during the year is recognised in the Income Statement. Revaluation of properties is stated as reserve for investment assets with an amount equalling the revaluation less attributable tax whereas write-down is deducted in the equity less attributable tax.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

An impairment loss is recognised if there is objective evidence that a receivable or a group of receivables is impaired. If there is objective evidence that an individual receivable is impaired, an impairment loss for that individual asset is recognised.

Impairment losses are calculated as the difference between the carrying amount of the receivables and the present value of the expected cash flows, including the realisable value of any collateral received, using the effective interest rate of individual receivables or portfolios of receivables as discount rate.

Income tax and deferred tax

Current tax liabilities and current tax receivables are recognised in the balance sheet as the estimated tax on the taxable income for the year, adjusted for tax on the taxable income for previous years and tax paid on account.

Deferred tax is measured according to the liability method in respect of temporary differences between the carrying amount of assets and liabilities and their tax base, calculated on the basis of the planned use of the asset and settlement of the liability, respectively.

Deferred tax assets, including the tax base of tax loss allowed for carry forward are measured at the value to which the asset is expected to be realised, either by elimination in tax on future income or by offsetting against deferred tax liabilities within the same legal tax entity. Any deferred net tax assets are measured at net realisable value.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Liabilities

Liabilities are measured at amortised cost, which is usually equivalent to nominal value.

Foreign currency translation

On initial recognition, foreign currency transactions are translated applying the exchange rate at the transaction date. Foreign-exchange differences arising between the exchange rates at the transaction date and at the date of payment are recognised in the income statement as financial income or financial expenses. If foreign currency transactions are considered cash flow hedges, the value adjustments are taken directly to equity.

Receivables and payables and other monetary items denominated in foreign currencies are translated at the exchange rates at the balance sheet date. The difference between the exchange rates at the balance sheet date and the date at which the receivable or payable arose or was recognised in the latest financial statements is recognised in the income statement as financial income or financial expenses.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2017

Income statement

1 January 2017 - 31 December 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		EUR	EUR '000
Bruttofortjeneste <i>Gross profit</i>		922.468	1.268
Værdireguleringer af investeringsaktiver <i>Value adjustments of assets held for investment</i>		-700.000	-1.620
Resultat før finansielle poster <i>Profit/loss before financial income and expenses</i>		<u>222.468</u>	<u>-352</u>
Finansielle omkostninger <i>Financial costs</i>		-743.304	-1.045
Resultat før skat <i>Profit/loss before tax</i>		<u>-520.836</u>	<u>-1.397</u>
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>		0	0
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		<u><u>-520.836</u></u>	<u><u>-1.397</u></u>
 Forslag til resultatdisponering <i>Proposed distribution of profit</i>			
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-520.836	-1.397
		<u><u>-520.836</u></u>	<u><u>-1.397</u></u>

Balance pr. 31. december 2017

Balance sheet at 31 December 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> EUR	<u>2016</u> EUR '000
Aktiver			
<i>Assets</i>			
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>	2	16.000.000	16.700
Materielle anlægsaktiver <i>Tangible assets</i>		<u>16.000.000</u>	<u>16.700</u>
Anlægsaktiver i alt <i>Fixed assets total</i>		<u>16.000.000</u>	<u>16.700</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		5.844	39
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from subsidiaries</i>		0	27
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		167.622	68
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		<u>173.466</u>	<u>134</u>
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		<u>241.599</u>	<u>611</u>
Omsætningsaktiver i alt <i>Current assets total</i>		<u>415.065</u>	<u>745</u>
Aktiver i alt <i>Assets total</i>		<u>16.415.065</u>	<u>17.445</u>

Balance pr. 31. december 2017

Balance sheet at 31 December 2017

	Note	2017 EUR	2016 EUR '000
Passiver			
<i>Liabilities and equity</i>			
Virksomhedskapital <i>Share capital</i>		180.000	180
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		377.804	899
	3	<u>557.804</u>	<u>1.079</u>
Egenkapital			
<i>Equity total</i>			
Deposita <i>Deposits</i>		241.288	226
	4	<u>241.288</u>	<u>226</u>
Langfristede gældsforpligtelser			
<i>Long-term debt</i>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser <i>Short-term part of lon-term debt</i>	4	15.181.449	15.831
Modtagne forudbetalinger fra kunder <i>Prepayments received from customers</i>		163.792	49
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		28.153	15
Anden gæld <i>Other payables</i>		242.579	245
		<u>15.615.973</u>	<u>16.140</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
<i>Short-term debt</i>			
		<u>15.857.261</u>	<u>16.366</u>
Gældsforpligtelser i alt			
<i>Debt total</i>			
		<u>16.415.065</u>	<u>17.445</u>
Passiver i alt			
<i>Liabilities and equity total</i>			
Usikkerhed om fortsat drift (going concern) <i>Uncertainty about the continued operation (going concern)</i>	5		
Eventualposter m.v. <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Charges and securities</i>	7		

Noter

Notes

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	EUR	EUR '000
1 Personalemkostninger		
<i>Staff costs</i>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Average number of employees</i>		

Noter

Notes

2 Aktiver der måles til dagsværdi

Assets measured at fair value

	Investerings- ejendomme <i>Investment pro- perties</i>
Kostpris 1. januar 2017 <i>Cost at 1 January 2017</i>	26.920.713
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	0
Afgang i årets løb <i>Disposals for the year</i>	0
Kostpris 31. december 2017 <i>Cost at 31 December 2017</i>	<u>26.920.713</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017 <i>Revaluations at 1 January 2017</i>	-10.220.713
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	-700.000
Værdireguleringer 31. december 2017 <i>Revaluations at 31 December 2017</i>	<u>-10.920.713</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u><u>16.000.000</u></u>
Carrying amount at 31 December 2017	

Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet ekstern vurdering, der ud fra et afkast på 8,5% har vurderet dagsværdien for ejendommen til EUR 16,7 mio. Ejendommen er dog alene målt til EUR 16,0 mio., idet der forhandles om et salg, der vil give et provenu i dette niveau.

Investment property are measured at fair value in the annual report based on a return based model. As a basis for calculation, management has obtained external assessment from a equivalent yield rate of 8,5% has assessed the fair value of the property to EUR 16.7 mill. However, the property is only measured at EURO 16.0 million, negotiating a sale that will yield a proceeds at this level.

Noter

Notes

3 Egenkapital Equity

	Virksomheds- kapital <i>Share capital</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
Egenkapital 1. januar 2017 <i>Equity at 1 January 2017</i>	180.000	898.640	1.078.640
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	-520.836	-520.836
Egenkapital 31. december 2017 Equity at 31 December 2017	180.000	377.804	557.804

Selskabskapitalen består af 180.000 stk. á EUR 1.
The capital comprises 180,000 shares of EUR 1 each.

4 Langfristede gældsforpligtelser Long term debt

	Gæld 1. januar 2017 <i>Debt at 1 January 2017</i>	Gæld 31. december 2017 <i>Debt at 31 December 2017</i>	Afdrag næste år <i>Payment within 1 year</i>	Restgæld efter 5 år <i>Debt after 5 years</i>
Andre kreditinstitutter <i>Other credit institutions</i>	15.831.449	15.181.449	15.181.449	0
Deposita <i>Deposits</i>	225.718	241.288	0	0
	16.057.167	15.422.737	15.181.449	0

Noter

Notes

5 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Uncertainty about the continued operation (going concern)

Grundet ejendommens fald i værdi opfylder selskabet ikke de med långiver aftalte Loan-to-value ratio, hvorfor långiver i tidligere år har opsagt lånet. Som følge heraf er selskabets ejendom sat til salg og forventes afhændet i 2018.

Ledelsen har forhandlinger med långiver og det forventes, at lånet kan indfries med en væsentlig rabat. Ledelsen forventer, at såvel salg af ejendom samt aftalen med långiver falder på plads i 3. kvartal 2018, hvorfor årsregnskabet aflægges som going concern.

De franske skattemyndigheder har ultimo regnskabsåret fremlagt et krav mod selskabets aktionærer omkring betaling af en ejendomsskat for tidligere år. Kravet, der foreløbigt er opgjort til EUR 3,6 mio., er blevet afvist og der pågår drøftelser herom, herunder kravets berettigelse. Selskabet er ikke direkte inddraget i søgsmålet, men risikerer dette grundet de franske regler om solidarisk hæftelse. Da der fortsat er stor tvivl omkring udfaldet og drøftelserne forventes at tage flere år, så har ledelsen besluttet ikke at foretage hensættelse hertil. Måtte der komme et direkte krav mod selskabet, og dette ikke kan afvises, så vil det påvirke selskabets evne til at kunne fortsætte sin drift.

Caused by the fall in the valuation of the real estate the Company does not fulfill the agreed Loan-to-value ratio, whereas the Bank in previous years has claimed the loan repaid. As a result, the company's property is up for sale and expected to be sold in 2018.

Management is negotiating with lender and it is expected that the loan can be redeemed with a substantial discount. Management expects that both the sale of property and the agreement with the lender will fall into place in the 3rd quarter 2018, why the financial statements are presented as going concern.

At the end of the fiscal year, the French tax authorities have submitted a claim against the company's shareholders regarding payment of a wealth tax for previous years. The requirement, provisionally estimated at EUR 3.6 million, has been rejected and discussions are ongoing, including the eligibility of the claim. The company is not directly involved in the action, but risks this because of the French rules on joint and several liability. As there are still great doubt about the outcome and discussions are expected to take several years, management has decided not to make any provision for this. Should there be a direct claim against the company, and this can not be denied, it will affect the company's ability to continue its operation.

6 Eventualposter m.v.

Contingent assets, liabilities and other financial obligations

De franske skattemyndigheder har ultimo regnskabsåret fremlagt et krav mod selskabets aktionærer omkring betaling af en ejendomsskat for tidligere år. Kravet, der foreløbigt er opgjort til EUR 3,6 mio., er blevet afvist og der pågår drøftelser herom, herunder kravets berettigelse. Selskabet er ikke direkte inddraget i søgsmålet, men risikerer dette grundet de franske regler om solidarisk hæftelse. Da der fortsat er stor tvivl omkring udfaldet og drøftelserne forventes at tage flere år, så har ledelsen besluttet ikke at foretage hensættelse hertil.

At the end of the fiscal year, the French tax authorities have submitted a claim against the company's shareholders regarding payment of a wealth tax for previous years. The requirement, provisionally estimated at EUR 3.6 million, has been rejected and discussions are ongoing, including the eligibility of the claim. The company is not directly involved in the action, but risks this because of the French rules on joint and several liability. As there are still great doubt about the outcome and discussions are expected to take several years, management has decided not to make any provision for this.

Noter

Notes

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Charges and securities

Investeringsejendomme er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter.

Investment properties are pledged as security for credit institutions.

Anparterne i Le Colbert ApS er pr. 31. december 2017 pantsat til Commerzbank (tidligere Eurohypo Aktiengesellschaft). Værdien er fastsat til indre værdi, svarende til egenkapitalen pr. 31. december 2017 (EUR 557.804).

The shares in Le Colbert ApS has as per 31 December 2017 been pledged as security for Commerzbank (former known as Eurohypo Aktiengesellschaft). The value is assessed at net value equivalent to the shareholders equity as per 31 December 2017 (EUR 557,804).