

## O.L. Estate A/S

**Bymosevej 14  
3200 Helsingør**

**CVR-nr. 30 73 19 05**  
*CVR no. 30 73 19 05*

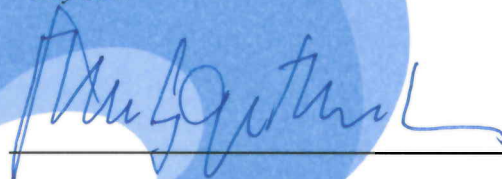
### Årsrapport for 2016

*Annual report for 2016*

**(10. regnskabsår)**  
*(10th Financial year)*

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 8. maj 2017

*Adopted at the annual general meeting on 8  
May 2017*



---

**dirigent**  
*chairman*

# Indholdsfortegnelse

## Contents

	<b>Side</b> <i>Page</i>
<b>Påtegninger</b> <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
<b>Ledelsesberetning</b> <i>Management's review</i>	
Selskabsoplysninger <i>Company details</i>	7
Ledelsesberetning <i>Management's review</i>	8
<b>Årsregnskab</b> <i>Financial statements</i>	
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting policies</i>	9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016 <i>Income statement 1 January - 31 December 2016</i>	15
Balance 31. december 2016 <i>Balance sheet at 31 December 2016</i>	16
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

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for O.L. Estate A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

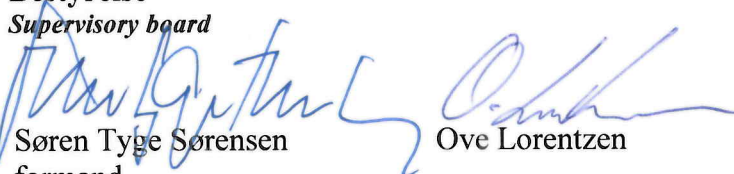
Helsinge, den 8. maj 2017  
Helsinge, 8 May 2017

**Direktion**  
*Executive board*



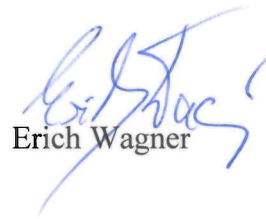
Ove Lorentzen  
director

**Bestyrelse**  
*Supervisory board*



Søren Tyge Sørensen  
formand  
chairman

Ove Lorentzen



Erich Wagner

The supervisory and executive boards have today discussed and approved the annual report of O.L. Estate A/S for the financial year 1 January - 31 December 2016.

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 company's financial position at 31 December 2016 and of the results of the company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2016.

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

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent auditor's report*

Til kapitalejerne i O.L. Estate A/S

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for O.L. Estate A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vor øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

To the shareholders of O.L. Estate A/S

### **Opinion**

We have audited the financial statements of O.L. Estate A/S for the financial year 1 January - 31 December 2016, 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 2016 and of the results of the company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2016 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.

### **Management's responsibilities for the financial statements**

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning** *Independent auditor's report*

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.

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vort 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Independent auditor's report*

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 vor 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.

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.
- 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 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- 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.
- 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.
- 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.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

#### **Statement on management's review**

Management is responsible for management's review.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

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

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Helsingør, den 8. maj 2017  
*Helsingør, 8 May 2017*

WILLADS & VIBE-HASTRUP  
Godkendte Revisorer ApS  
CVR-nr. 29 61 96 70  
*CVR no.*

Jan Vibe-Hastrup  
Registreret revisor  
*Registered Public Accountant*

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.

Peter Willads  
Statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*



## **Selskabsoplysninger** *Company details*

### **Selskabet** *The company*

O.L. Estate A/S  
Bymosevej 14  
3200 Helsinge

CVR-nr.: 30 73 19 05

*CVR no.:*

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

*Reporting period: 1 January - 31 December*

Hjemsted: Gribskov

*Domicile:*

### **Bestyrelse** *Supervisory board*

Søren Tyge Sørensen, formand (chairman)  
Ove Lorentzen  
Erich Wagner

### **Direktion** *Executive board*

Ove Lorentzen, director

### **Revision** *Auditors*

WILLADS & VIBE-HASTRUP  
Godkendte Revisorer ApS  
Nordlysvænget 10A  
3000 Helsingør

## **Ledelsesberetning** *Management's review*

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af selskabets faste ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 1.162.853, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 5.724.081.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### **Business activities**

The principal activities in the company are lease out of the property owned by the company..

### **Business review**

The Company's income statement for the year ended 31 December shows a profit of DKK 1.162.853, and the balance sheet at 31 December 2016 shows equity of DKK 5.724.081.

### **Significant events occurring after end of reporting period**

No events have occurred after the balance sheet date which could significantly affect the company's financial position.

## **Anvendt regnskabspraksis** *Accounting policies*

Årsrapporten for O.L. Estate A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

### **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.

The annual report of O.L. Estate A/S for 2016 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 2016 is presented in Danish kroner.

### **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's 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's 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.

## **Anvendt regnskabspraksis** *Accounting policies*

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.

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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

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.

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

### **Income statement**

#### **Gross profit**

The Company uses the regulations in the Danish Financial Statements Act §32, after which the company's revenue is not stated.

Gross profit comprise indirect production costs and expenses for premises, sales and distribution as well as office expenses, etc

#### **Revenue**

Revenue is measured at the fair value of the agreed consideration, excluding VAT and other indirect taxes. Revenue is net of all types of discounts granted.

## **Anvendt regnskabspraksis** *Accounting policies*

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

### **Other external expenses**

Other external expenses include expenses related to distribution, sale, advertising, administration, premises, bad debts, payments under operating leases, etc.

### **Value adjustments of investment properties**

Value adjustments of investment property comprise the year's changes in the fair value of investment property.

### **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, financial expenses relating to finance leases, realised and unrealised capital/exchange gains and losses on securities and foreign currency transactions, amortisation of mortgage loans and surcharges and allowances under the advance-payment-of-tax scheme, etc.

### **Tax on profit/loss for the year**

The company is subject to the Danish rules on compulsory joint taxation of the Group's Danish subsidiaries. Subsidiaries participate in the joint taxation arrangement from the time when they are included in the consolidated financial statements and until the time when they withdraw from the consolidation.

## **Anvendt regnskabspraksis** *Accounting policies*

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disse skattepligtige indkomster. I tilknytning her-til modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme indregnes til kostpris og måles til en skønnet markedsværdi efter en afkastbaseret beregningsmodel. Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen og der foretages ikke afskrivninger.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

On payment of joint taxation contributions, the current Danish income tax is allocated between the jointly taxed entities in proportion to their taxable income. Entities with tax losses receive joint taxation contributions from entities that have been able to use tax losses to reduce their own taxable profits.

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.

### **Balance sheet**

#### **Tangible assets**

Investment properties are recognized at cost price and subsequently remeasured at fair value based on a returnbased calculation. Value adjustments are booked in the Income Statement and no depreciation is made.

#### **Receivables**

Receivables are measured at amortised cost.

#### **Cash and cash equivalents**

Cash and cash equivalents comprise cash and short-term securities whose remaining life is less than three months and which are readily convertible into cash and which are subject only to insignificant risks of changes in value.

## **Anvendt regnskabspraksis** *Accounting policies*

### **Egenkapital**

#### *Udbytte*

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **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 gælds metode 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Equity**

#### *Dividend*

Proposed dividends are disclosed as a separate item under equity. Dividends are recognised as a liability at the date of declaration by the annual general meeting.

#### **Income tax and deffered 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 is measured according to the tax rules and at the tax rates applicable in the respective countries at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Deferred tax adjustments resulting from changes in tax rates are recognised in the income statement, with the exception of items taken directly to equity.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### *Accounting policies*

#### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, 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.

#### **Liabilities**

Mortgage debt is thus measured at amortised cost, which for cash loans corresponds to the outstanding debt. For bond loans, amortised cost corresponds to an outstanding debt calculated as the underlying cash value of the loan at the time of borrowing, adjusted by amortisation of the value adjustment of the loan at the time of borrowing.

Other liabilities, which include trade receivables, payables to group entities and other payables, 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.



**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016**  
*Income statement 1 January - 31 December 2016*

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b> <i>Gross profit</i>		<b>1.653.841</b>	<b>1.637.042</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver <i>Value adjustments of assets held for investment</i>		0	-158.820
<b>Resultat før finansielle poster</b> <i>Profit/loss before financial income and expenses</i>		<b>1.653.841</b>	<b>1.478.222</b>
Finansielle omkostninger <i>Financial costs</i>	1	-150.969	-317.815
<b>Resultat før skat</b> <i>Profit/loss before tax</i>		<b>1.502.872</b>	<b>1.160.407</b>
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	2	-340.019	-275.347
<b>Årets resultat</b> <i>Net profit/loss for the year</i>		<b><u>1.162.853</u></b>	<b><u>885.060</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b> <i>Proposed distribution of profit</i>			
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		1.162.853	885.060
		<b><u>1.162.853</u></b>	<b><u>885.060</u></b>

**Balance 31. december 2016**  
*Balance sheet at 31 December 2016*

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
<i>Assets</i>			
Investeringsejendomme		19.900.000	19.900.000
<i>Investment properties</i>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>19.900.000</u>	<u>19.900.000</u>
<i>Tangible assets</i>			
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>19.900.000</u>	<u>19.900.000</u>
<i>Fixed assets total</i>			
Andre tilgodehavender		0	19.486
<i>Other receivables</i>			
<b>Tilgodehavender</b>		<u>0</u>	<u>19.486</u>
<i>Receivables</i>			
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>175.703</u>	<u>595.792</u>
<i>Cash at bank and in hand</i>			
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>175.703</u>	<u>615.278</u>
<i>Current assets total</i>			
<b>Aktiver i alt</b>		<u>20.075.703</u>	<u>20.515.278</u>
<i>Assets total</i>			

**Balance pr. 31. december 2016**  
*Balance sheet at 31 December 2016*

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Passiver</b>			
<i>Liabilities and equity</i>			
Selskabskapital <i>Share capital</i>		500.000	500.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		5.224.081	4.061.228
<b>Egenkapital</b> <i>Equity</i>	4	<u>5.724.081</u>	<u>4.561.228</u>
Hensættelse til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i>		3.550.835	3.452.760
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b> <i>Provisions total</i>		<u>3.550.835</u>	<u>3.452.760</u>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		8.257.866	8.733.698
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <i>Long-term debt</i>	5	<u>8.257.866</u>	<u>8.733.698</u>

**Balance pr. 31. december 2016 (fortsat)**  
**Balance sheet at 31 December 2016 (continued)**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Passiver</b>			
<i>Liabilities and equity</i>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser <i>Short-term part of lon-term debt</i>	5	477.219	476.905
Modtagne forudbetalinger <i>Prepayments received from customers</i>		436.728	436.728
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		16.000	20.450
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to subsidiaries</i>		659.170	644.644
Gæld til associerede virksomheder <i>Payables to associates</i>		40.421	1.361.926
Selskabsskat <i>Corporation tax</i>		240.464	222.035
Anden gæld <i>Other payables</i>		223.089	168.176
Deposita <i>Deposits</i>		449.830	436.728
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <i>Short-term debt</i>		<u>2.542.921</u>	<u>3.767.592</u>
 <b>Gældsforpligtelser i alt</b> <i>Debt total</i>		<u>10.800.787</u>	<u>12.501.290</u>
 <b>Passiver i alt</b> <i>Liabilities and equity total</i>		<u>20.075.703</u>	<u>20.515.278</u>
 Eventualposter m.v. <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Charges and securities</i>	7		
Nærtstående parter og ejerforhold <i>Related parties and ownership</i>	8		

**Noter**  
*Notes*

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b> <i>Financial costs</i>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder <i>Financial expenses, group entities</i>	27.839	13.144
Finansielle omkostninger associerede virksomheder <i>Financial expenses, associates</i>	16.077	96.946
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial costs</i>	107.053	207.725
	<u><u>150.969</u></u>	<u><u>317.815</u></u>
<b>2 Skat af årets resultat</b> <i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Årets aktuelle skat <i>Current tax for the year</i>	241.944	222.035
Årets udskudte skat <i>Deferred tax for the year</i>	98.075	53.312
	<u><u>340.019</u></u>	<u><u>275.347</u></u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b> <i>Tangible assets</i>		
		Investerings- ejendomme <i>Land and buildings</i>
Kostpris 1. januar 2016 <i>Cost at 1 January 2016</i>		<u>28.184.128</u>
Kostpris 31. december 2016 <i>Cost at 31 December 2016</i>		<u>28.184.128</u>
Opskrivninger 1. januar 2016 <i>Revaluations at 1 January 2016</i>		<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2016 <i>Revaluations at 31 December 2016</i>		<u>0</u>

## Noter

### Notes

### 3 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

*Tangible assets (continued)*

	Investerings- ejendomme <i>Land and buildings</i>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016 <i>Impairment losses and depreciation at 1 January 2016</i>	8.284.128
Af- og nedskrivninger 31. december 2016 <i>Impairment losses and depreciation at 31 December 2016</i>	8.284.128
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b> <i>Carrying amount at 31 December 2016</i>	<b>19.900.000</b>

Investeringsejendomme omfatter ejendommen Bymosevej 14, 3200 Helsingør. Ejendommens værdi er beregnet ved hjælp af en afkastbaseret model. I beregningen er anvendt et afkastkrav på 8,0%. En ændring i afkastkravet på 0,5% medfører en ændring i den beregnede værdi på ca. t.kr. 1.300.

*Investment properties include the property situated on Bymosevej 14, 3200 Helsingør. The property value is calculated using a return-based model. The calculation is based on a required return of 8,05%. A change in the required return of 0,5% means a change in the value of about t. DKK 1.300.*

**Noter**  
*Notes*

**4 Egenkapital**  
*Equity*

	Selskabs- kapital <i>Share capital</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
Egenkapital 1. januar 2016 <i>Equity at 1 January 2016</i>	500.000	4.061.228	4.561.228
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	1.162.853	1.162.853
<b>Egenkapital 31. december 2016</b> <i>Equity at 31 December 2016</i>	<b>500.000</b>	<b>5.224.081</b>	<b>5.724.081</b>

**5 Langfristede gældsforpligtelser**  
*Long term debt*

	Gæld 1. januar 2016 <i>Debt at 1 January 2016</i>	Gæld 31. december 2016 <i>Debt at 31 December 2016</i>	Afdrag næste år <i>Payment within 1 year</i>	Restgæld efter 5 år <i>Debt after 5 years</i>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	9.210.603	8.735.085	477.219	6.364.143
	<b>9.210.603</b>	<b>8.735.085</b>	<b>477.219</b>	<b>6.364.143</b>

**6 Eventualposter m.v.**  
*Contingent assets, liabilities and other financial obligations*

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Cirkel 5 Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

## **Noter**

### *Notes*

#### **6 Eventualposter m.v. (fortsat)**

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

*The company is jointly taxed with its parent company, Cirkel 5 Holding ApS (management company), and has limited and secondary liability for the payment of income taxes for income years 2013 onwards and withholding taxes on dividends, interest and royalties falling due for payment on or after 1 July 2012.*

#### **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

##### *Charges and securities*

Prioritetsgæld med pant i ejendommen med en samlet bogført værdi på kr. 19.900.000 andrager kr. 8.735.085.

*The mortgage debt in the property with a total booked value of kr. 19.900.000 constitutes kr. 9.210.603.*

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på kr. 1.500.000 i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er i selskabets egen besiddelse.

*The Company has issued a mortgage registered to the owners totalling DKK 1.500.000 on the above land and buildings. The mortgage is in the Company's own possession.*

#### **8 Nærtstående parter og ejerforhold**

##### *Related parties and ownership*

##### **Bestemmende indflydelse**

##### *Controlling interest*

Cirkel 5 Holding ApS, Helsingørvej 38, 3200 Helsingør - ejer 55 % af selskabets aktier. Ove Lorentzen, Helsingørvej 38, 3200 Helsingør - Hovedanpartshaver i Cirkel 5 Holding ApS.

*O. L. Seals Holding ApS, Helsingørvej 38, 3200 Helsingør - is the owner of 55 % of the shares. Ove Lorentzen, Helsingørvej 38, 3200 Helsingør - controlling O. L. Seals Holding ApS.*



## **Noter**

*Notes*

### **8 Nærtstående parter og ejerforhold (fortsat)**

*Related parties and ownership (continued)*

#### **Ejerforhold**

*Ownership*

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

*According to the Company's register of shareholders, the following shareholders hold a minimum of 5% of the voting rights or a minimum of 5% of the share capital:*

Cirkel 5 Holding ApS, Helsingørvej 38, 3200 Helsingø

Erich Wagner & Co., Hagenau 1, 22089 Hamburg, Germany