

O.L. Estate A/S

Helsingørvej 38
3200 Helsingø

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

Årsrapport for 2018 *Annual report for 2018*

(12. regnskabsår)
(12th Financial year)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 22. maj 2019
*Adopted at the annual general meeting on 22
May 2019*



Søren Tyge Sørensen
dirigent
chairman

Indholdsfortegnelse

Table of contents

**Side
Page**

Påtegninger

Statements

Ledespåtegning

1

Statement by management on the annual report

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

2

Independent auditor's report

Ledelsesberetning

Management's review

Selskabsoplysninger

7

Company details

Ledelsesberetning

8

Management's review

Årsregnskab

Financial statements

Anvendt regnskabspraksis

9

Accounting policies

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

16

Income statement 1 January 2018 - 31 December 2018

Balance 31. december 2018

17

Balance sheet at 31 December 2018

Noter til årsrapporten

20

Notes to the annual report

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 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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 2018.

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 2018 and of the results of the company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2018.

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 by the company in general meeting.

Helsingør, den 22. maj 2019

Helsingør, 22 May 2019

Direktion

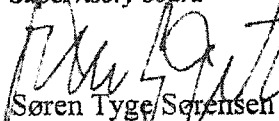
Executive board



Ove Lorentzen
director

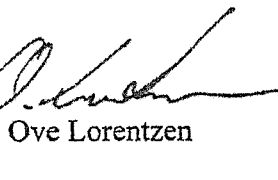
Bestyrelse

Supervisory board

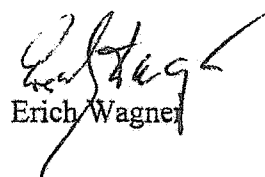


Søren Tyge Sørensen
formand

chairman



Ove Lorentzen



Erich Wagner

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 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 vore 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.

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 2018, 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 2018 and of the results of the company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2018 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

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.

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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 the 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for 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.

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 22. maj 2019
Elsinore, 22 May 2019

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



Jan Vibe-Hastrup
Registreret revisor

MNE-nr. mne1398
MNE no. mne1398

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

MNE-nr. mne27850
MNE no. mne27850

Selskabsoplysninger *Company details*

Selskabet *The company*

O.L. Estate A/S
Helsingørvej 38
3200 Helsingø

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

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018
Reporting period: 1 January - 31 December 2018

Hjemsted: Gribskov
Domicile: Gribskov

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 2018 udviser et overskud på kr. 2.819.754, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 8.022.959.

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 kr. 2.819.754, and the balance sheet at 31 December 2018 shows equity of kr. 8.022.959.

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 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 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.

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 O.L. Estate A/S for 2018 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 2018 is presented in kr.

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, 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.

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.

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

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

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.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disse skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil 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.

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.

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, is recognised in the income statement as regards the portion that relates to the profit/loss for the year and directly in equity 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 videre salg.

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

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

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

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

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

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

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.

Interest expenses on loans are not recognised in cost during erection and reconstruction periods.

On subsequent recognition, investment property is measured at cost less the year's depreciation and impairment losses. Investment properties are measured at fair value. Value adjustments of investment properties on subsequent recognition, investment property is measured at cost less the year's depreciation and impairment losses.

In management's opinion, the classification of the property as investment properties has not given rise to any difficulty.

The fair value reflects the price for which the property should exchange on the balance sheet date between well-informed and willing parties in an arm's length transaction. The determination of fair value involves significant accounting estimates.

In management's assessment, the fair value for the current year could not be determined based on market information. Accordingly, values have been determined based on discount models.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2018 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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.

The fair value of each individual investment properties at 31 december 2018 has been determined using a return-based valuation model. Calculations are based on the budget for the coming year, adjusted for any fluctuations characterised as non-recurring events. These normal earnings are capitalised based on an individually determined return rate. The resulting value is adjusted for any non-operating assets, such as cash and cash equivalents, deposits, etc., provided these are not separately disclosed elsewhere in the balance sheet, to arrive at the fair value.

The estimates used are based on information and assumptions which management considers reasonable, but which are, inherently, uncertain and unpredictable. Actual events and circumstances are likely to be different from those assumed in the calculations, since anticipated events frequently do not occur as expected. These variations may be material.

Impairment of fixed assets

The carrying amount of intangible assets, property, plant and equipment and investments in subsidiaries and associates is tested for impairment, other than what is reflected through normal amortisation and depreciation, on an annual basis.

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.

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.

Equity

Dividends

Proposed dividends are disclosed as a separate item under equity. Dividends are recognised as a liability when declared by the annual general meeting of shareholders.

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 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

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.

Other liabilities, which include trade payables, 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 2018
Income statement 1 January 2018 - 31 December 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Bruttofortjeneste <i>Gross profit</i>		1.742.834	1.635.281
Værdireguleringer af investeringsaktiver <i>Value adjustments of assets held for investment</i>		2.000.000	0
Resultat før finansielle poster <i>Profit/loss before net financials</i>		3.742.834	1.635.281
Finansielle omkostninger <i>Financial costs</i>	1	-127.764	-123.584
Resultat før skat <i>Profit/loss before tax</i>		3.615.070	1.511.697
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	2	-795.316	-332.573
Årets resultat <i>Profit/loss for the year</i>		<u>2.819.754</u>	<u>1.179.124</u>
 Forslag til resultatdisponering <i>Recommended appropriation of profit/loss</i>			
Foreslået udbytte <i>Proposed dividend for the year</i>		0	1.700.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		2.819.754	-520.876
		<u>2.819.754</u>	<u>1.179.124</u>

Balance 31. december 2018
Balance sheet at 31 December 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Aktiver			
<i>Assets</i>			
Investeringsejendomme	3	21.900.000	19.900.000
<i>Investment properties</i>			
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>21.900.000</u>	<u>19.900.000</u>
<i>Tangible assets</i>			
Anlægsaktiver i alt		<u>21.900.000</u>	<u>19.900.000</u>
<i>Total non-current assets</i>			
Likvide beholdninger		<u>430.787</u>	<u>992.535</u>
<i>Cash at bank and in hand</i>			
Omsætningsaktiver i alt		<u>430.787</u>	<u>992.535</u>
<i>Total current assets</i>			
Aktiver i alt		<u>22.330.787</u>	<u>20.892.535</u>
<i>Total assets</i>			

Balance pr. 31. december 2018
Balance sheet at 31 December 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Passiver			
<i>Equity and liabilities</i>			
Virksomhedskapital <i>Share capital</i>		500.000	500.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		7.522.959	4.703.205
Foreslået udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividend for the year</i>		0	1.700.000
Egenkapital <i>Equity</i>	4	<u>8.022.959</u>	<u>6.903.205</u>
Hensættelse til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i>		4.186.983	3.648.910
Hensatte forpligtelser i alt <i>Total provisions</i>		<u>4.186.983</u>	<u>3.648.910</u>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		7.309.688	7.780.353
Langfristede gældsforpligtelser <i>Total non-current liabilities</i>	5	<u>7.309.688</u>	<u>7.780.353</u>

Balance pr. 31. december 2018 (fortsat)
Balance sheet at 31 December 2018 (continued)

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Passiver			
<i>Equity and liabilities</i>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser <i>Short-term part of lon-term debt</i>	5	475.440	478.900
Modtagne forudbetalinger <i>Prepayments received from customers</i>		477.225	463.325
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		35.000	35.000
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to subsidiaries</i>		757.050	575.945
Gæld til associerede virksomheder <i>Payables to associates</i>		98.328	89.628
Selskabsskat <i>Corporation tax</i>		257.243	234.498
Anden gæld <i>Other payables</i>		233.646	219.446
Deposita <i>Deposits</i>		477.225	463.325
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Total current liabilities</i>		<u>2.811.157</u>	<u>2.560.067</u>
Gældsforpligtelser i alt <i>Total liabilities</i>		<u>10.120.845</u>	<u>10.340.420</u>
Passiver i alt <i>Total equity and liabilities</i>		<u>22.330.787</u>	<u>20.892.535</u>
Eventualposter mv. <i>Contingencies, etc.</i>	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Mortgages and collateral</i>	7		
Nærtstående parter og ejerforhold <i>Related parties and ownership structure</i>	8		

Noter
Notes

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
<i>Financial costs</i>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	22.050	16.775
<i>Financial expenses, group entities</i>		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	2.700	2.610
<i>Financial expenses, associates</i>		
Andre finansielle omkostninger	103.014	104.199
<i>Other financial costs</i>		
	<u>127.764</u>	<u>123.584</u>
2 Skat af årets resultat		
<i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Årets aktuelle skat	257.243	234.498
<i>Current tax for the year</i>		
Årets udskudte skat	538.073	98.075
<i>Deferred tax for the year</i>		
	<u>795.316</u>	<u>332.573</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
<i>Assets measured at fair value</i>		
		Investerings- ejendomme <i>Investment pro- perties</i>
Kostpris 1. januar 2018		<u>28.184.128</u>
<i>Cost at 1 January 2018</i>		
Kostpris 31. december 2018		<u>28.184.128</u>
<i>Cost at 31 December 2018</i>		
Værdireguleringer 1. januar 2018		-8.284.128
<i>Revaluations at 1 January 2018</i>		
Årets værdireguleringer		2.000.000
<i>Revaluations for the year</i>		
Værdireguleringer 31. december 2018		<u>-6.284.128</u>
<i>Revaluations at 31 December 2018</i>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018		<u>21.900.000</u>
<i>Carrying amount at 31 December 2018</i>		

Noter
Notes

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Sensitivity in determination of fair value of investment properties

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 7,5 % - 8,5 %. Det kan opgøres til 8 %.

An in the range of 7,5%-8,5% has been applied in the market value assessment at 31 december 2018 The is determined at 8 %.

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 gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
Changes in average required rate of return	-..5 %	Base	..5 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	7,50	8,00	8,50
Rate of return			
Dagsværdi	23.400.000	21.900.000	20.600.000
Fair value			
Ændring i dagsværdi	1.500.000	0	-1.300.000
Change in fair value			

Noter

Notes

4 Egenkapital Equity

	Virksomheds- kapital <i>Share capital</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret <i>Proposed dividend for the year</i>	I alt <i>Total</i>
Egenkapital 1. januar 2018 <i>Equity at 1 January 2018</i>	500.000	4.703.205	1.700.000	6.903.205
Betalt ordinært udbytte <i>Ordinary dividend paid</i>	0	0	-1.700.000	-1.700.000
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	2.819.754	0	2.819.754
Egenkapital 31. december 2018	500.000	7.522.959	0	8.022.959
<i>Equity at 31 December 2018</i>				

5 Langfristede gældsforpligtelser Long term debt

	Gæld 1. januar 2018 <i>Debt at 1 January 2018</i>	Gæld 31. december 2018 <i>Debt at 31 December 2018</i>	Afdrag næste år <i>Instalment next year</i>	Restgæld efter 5 år <i>Debt outstanding after 5 years</i>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	8.259.253	7.785.128	475.440	5.405.330
	8.259.253	7.785.128	475.440	5.405.330

6 Eventualposter mv. Contingencies, etc.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Cirkel 5 Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber 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.

The company is jointly taxed with its parent company, Cirkel 5 Holding ApS (management company), and has limited and secondary liability together with other jointly taxed entities for payment of income taxes for income year 2013 onwards as well as for payment of withholding taxes on dividends, interest and royalties which fall due for payment on or after 1 July 2012.

Noter

Notes

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Mortgages and collateral

Prioritetsgæld med pant i ejendommen med en samlet bogført værdi på kr. 21.900.000 andrager kr. 7.785.128.

The mortgage debt in the property with a total booked value of kr. 21.900.000 constitutes kr. 7.785.128.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 1.500.000 i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er i selskabets egen besiddelse.

The Company has issued mortgages registered to the owners totalling DKK 1.500.000 on the above land and buildings. The mortgages are in the Company's own possession.

8 Nærtstående parter og ejerforhold

Related parties and ownership structure

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.

Ejerforhold

Ownership structure

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

According to the company's register of shareholders, the following shareholder holds at least 5% of the votes or at least 5% of the share capital:

Cirkel 5 Holding ApS, Helsingørvej 38, 3200 Helsingør.

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