

## **O.L. Estate A/S**

**Helsingørvej 38  
3200 Helsingø**

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

### **Årsrapport for 2022** *Annual report for 2022*

**(16. regnskabsår)**  
*(16th Financial year)*

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 15. marts 2023  
*Adopted at the annual general meeting on 15  
March 2023*

---

Søren Tyge Sørensen  
dirigent  
*chairman*

## **Indholdsfortegnelse**

### *Table of contents*

	<b>Side</b> <i>Page</i>
<b>Påtegninger</b> <i>Statements</i>	
Ledespåtegning <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 2022 <i>Income statement 1 January 2022 - 31 December 2022</i>	16
Balance 31. december 2022 <i>Balance sheet at 31 December 2022</i>	17
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of changes in equity</i>	20
Noter <i>Notes</i>	21

### **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 2022 for O.L. Estate A/S.

The supervisory board and executive board have today discussed and approved the annual report of O.L. Estate A/S for the financial year 1 January - 31 December 2022.

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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the company's financial position at 31 December 2022 and of the results of the company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2022.

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 by the company in general meeting.

Helsinge, den 15. marts 2023  
*Helsinge, 15 March 2023*

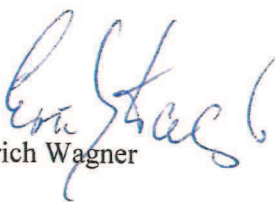
#### **Direktion** *Executive board*

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 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 2022, which comprise a summary of significant accounting policies, income statement, balance sheet, statement of changes in equity 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 2022 and of the results of the company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2022 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

#### **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 and IESBA Code. 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 regnskabsbrugere 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 judgement and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Independent auditor's report*

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af 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.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Independent auditor's report*

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 15. marts 2023  
*Elsinore, 15 March 2023*

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

Peter Willads  
Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne27850  
*MNE no. mne27850*

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.



## 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 2022  
*Reporting period: 1 January - 31 December 2022*

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

**Pengeinstitut**  
*Bankers*

Jyske Bank

## **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 2022 udviser et overskud på kr. 2.072.054, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 13.722.814.

### **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 review**

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

### **Financial review**

The company's income statement for the year ended 31 December 2022 shows a profit of kr. 2.072.054, and the balance sheet at 31 December 2022 shows equity of kr. 13.722.814.

### **Significant events occurring after the end of the financial year**

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 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 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 2022 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B, as well as provisions applying to reporting class C entities.

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

The annual report for 2022 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.

## **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.

#### **Andre eksterne omkostninger**

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

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 installments 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 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, changes in inventories of finished goods and work in progress and other operating income less costs of raw materials and consumables and other external expenses.

#### **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.

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

### **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 finansielle aktiver og forpligtelser 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 her til modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

### **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 that relate 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, liabilities and foreign currency transactions, amortisation of financial assets and liabilities and surcharges and allowances under the Danish Tax Prepayment 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### *Accounting policies*

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.

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.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### *Investeringsejendomme*

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.

## **Balance sheet**

### **Tangible assets**

#### *Investment properties*

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.

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

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

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

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

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

On subsequent recognition, investment properties are measured at fair value. Value adjustments of investment properties are recognised in the income statement.

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

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

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.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### *Accounting policies*

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.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 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, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

The fair value of each individual investment properties at 31 december 2022 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, items of property, plant and equipment and investments in subsidiaries, associates and participating interests is tested annually for impairment, other than what is reflected through normal amortisation and depreciation.

#### **Receivables**

Receivables are measured at amortised cost.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### *Accounting policies*

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

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

#### **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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

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.

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

Cash and cash equivalents comprise cash and deposits at banks.

#### **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 at net realisable value.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### *Accounting policies*

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 netrealisationsværdi.

### **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 nominel 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 betalingdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.

Deferred tax assets, including the tax base of tax losses allowed for carry forward, are measured at the value to which the asset is expected to be realised, either as a set-off against tax on future income or as a set-off against deferred tax liabilities within the same legal tax entity. Any deferred net tax assets are measured at net realisable value.

### **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 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 instruments are considered cash flow hedges, any unrealised value adjustments are taken directly to a fair value reserve under 'Equity'.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

*Income statement 1 January 2022 - 31 December 2022*

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b> <i>Gross profit</i>		<b>1.877.066</b>	<b>1.917.248</b>
Personaleomkostninger <i>Staff costs</i>	1	0	0
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> <i>Profit/loss on activities before fair value adjustments</i>		<b>1.877.066</b>	<b>1.917.248</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme <i>Fair value adjustments of investment properties</i>		850.000	2.500.000
<b>Resultat før finansielle poster</b> <i>Profit/loss before net financials</i>		<b>2.727.066</b>	<b>4.417.248</b>
Finansielle omkostninger <i>Financial costs</i>	2	-70.580	-82.368
<b>Resultat før skat</b> <i>Profit/loss before tax</i>		<b>2.656.486</b>	<b>4.334.880</b>
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	3	-584.432	-963.359
<b>Årets resultat</b> <i>Profit/loss for the year</i>		<b>2.072.054</b>	<b>3.371.521</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b> <i>Recommended appropriation of profit/loss</i>			
Foreslået udbytte <i>Proposed dividend for the year</i>		500.000	1.300.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		1.572.054	2.071.521
		<b>2.072.054</b>	<b>3.371.521</b>

**Balance 31. december 2022**  
*Balance sheet at 31 December 2022*

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
<i>Assets</i>			
Investeringsejendomme		26.600.000	25.750.000
<i>Investment properties</i>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>26.600.000</u>	<u>25.750.000</u>
<i>Tangible assets</i>			
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>26.600.000</u>	<u>25.750.000</u>
<i>Total non-current assets</i>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		234.173	0
<i>Trade receivables</i>			
Andre tilgodehavender		67	0
<i>Other receivables</i>			
<b>Tilgodehavender</b>		<u>234.240</u>	<u>0</u>
<i>Receivables</i>			
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>66.510</u>	<u>811.606</u>
<i>Cash at bank and in hand</i>			
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>300.750</u>	<u>811.606</u>
<i>Total current assets</i>			
<b>Aktiver i alt</b>		<u>26.900.750</u>	<u>26.561.606</u>
<i>Total assets</i>			

**Balance pr. 31. december 2022***Balance sheet at 31 December 2022*

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
<i>Equity and liabilities</i>			
Virksomhedskapital <i>Share capital</i>		500.000	500.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		12.722.814	11.150.760
Foreslået udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividend for the year</i>		500.000	1.300.000
<b>Egenkapital</b> <i>Equity</i>		<b><u>13.722.814</u></b>	<b><u>12.950.760</u></b>
Hensættelse til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i>		5.622.978	5.337.880
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b> <i>Total provisions</i>		<b><u>5.622.978</u></b>	<b><u>5.337.880</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		5.375.611	5.861.881
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <i>Total non-current liabilities</i>	5	<b><u>5.375.611</u></b>	<b><u>5.861.881</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser <i>Short-term part of long-term debet</i>	5	487.657	489.052
Modtagne forudbetalinger <i>Prepayments received from customers</i>		537.121	521.477
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		31.000	31.000
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to subsidiaries</i>		12.500	283.173
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse <i>Payables to shareholders and management</i>		1.093	593
Selskabsskat <i>Corporation tax</i>		299.334	305.580
Anden gæld <i>Other payables</i>		273.521	258.733
Deposita <i>Deposits</i>		537.121	521.477
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.179.347</u></b>	<b><u>2.411.085</u></b>

**Balance pr. 31. december 2022 (fortsat)**  
*Balance sheet at 31 December 2022 (continued)*

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
<i>Equity and liabilities</i>			
<i>Total current liabilities</i>			
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>7.554.958</u>	<u>8.272.966</u>
<i>Total liabilities</i>			
<b>Passiver i alt</b>		<u>26.900.750</u>	<u>26.561.606</u>
<i>Total equity and liabilities</i>			
Eventualforpligtelser	6		
<i>Contingent liabilities</i>			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
<i>Mortgages and collateral</i>			
Nærtstående parter og ejerforhold	8		
<i>Related parties and ownership structure</i>			

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital <i>Share capital</i>	Overført re- sultat <i>Retained ear- nings</i>	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret <i>Proposed divi- dend for the year</i>	I alt <i>Total</i>
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar 2022 <i>Equity at 1 January 2022</i>	500.000	11.150.760	1.300.000	12.950.760
Betalt ordinært udbytte <i>Ordinary dividend paid</i>	0	0	-1.300.000	-1.300.000
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	1.572.054	500.000	2.072.054
<b>Egenkapital 31. december 2022</b> <i>Equity at 31 December 2022</i>	<b>500.000</b>	<b>12.722.814</b>	<b>500.000</b>	<b>13.722.814</b>

## Noter

### Notes

	2022	2021
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
<i>Staff costs</i>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
<i>Average number of employees</i>		
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
<i>Financial costs</i>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	12.500	12.375
<i>Financial expenses, group entities</i>		
Andre finansielle omkostninger	58.080	69.993
<i>Other financial costs</i>		
	<u>70.580</u>	<u>82.368</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
<i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Årets aktuelle skat	299.334	305.580
<i>Current tax for the year</i>		
Årets udskudte skat	285.098	657.752
<i>Deferred tax for the year</i>		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	27
<i>Adjustment of tax concerning previous years</i>		
	<u>584.432</u>	<u>963.359</u>

## Noter

### Notes

#### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

*Assets measured at fair value*

	Investerings- ejendomme <i>Investment pro- perties</i>
	kr.
Kostpris 1. januar 2022 <i>Cost at 1 January 2022</i>	29.034.128
Kostpris 31. december 2022 <i>Cost at 31 December 2022</i>	29.034.128
Værdireguleringer 1. januar 2022 <i>Revaluations at 1 January 2022</i>	-2.434.128
Værdireguleringer 31. december 2022 <i>Revaluations at 31 December 2022</i>	-2.434.128
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b> <i>Carrying amount at 31 December 2022</i>	<b>26.600.000</b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

*Assumptions underlying the determination of fair value of investment properties*

Der er budgetterede lejeindtægter på t.kr. 2.150 og estimerede driftsomkostninger på t.kr. 220. Det anvendte afkastkrav på 7,25% samt følsomhed fremgår nedenfor. Ejendommen er en industriejendom.

*There is budgeted rental income of DKK 2,086 thousand and estimated operating costs of DKK 219 thousand. The applied yield requirement of 7,25% as well as sensitivity are shown below. The property is an industrial property.*

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

*Sensitivity in determination of fair value of investment properties*

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,75 % - 7,75 %. Det kan opgøres til 7,25 %.

*An in the range of 6,75%-7,75% has been applied in the market value assessment at 31 december 2021 The is determined at 7,25 %.*



## Noter

### Notes

#### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

*Assets measured at fair value (continued)*

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	-0,5%	Basis	0,5 %
Changes in average required rate of return	-0.5 %	Base	0.5 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	6,8	7,3	7,8
Rate of return			
Dagsværdi	28.600.000	26.600.000	24.900.000
Fair value			
Ændring i dagsværdi	2.000.000	0	-1.700.000
Change in fair value			

#### 5 Langfristede gældsforpligtelser

*Long term debt*

	Gæld 1. januar 2022 <i>Debt at 1 January 2022</i>	Gæld 31. december 2022 <i>Debt at 31 December 2022</i>	Afdrag næste år <i>Instalment next year</i>	Restgæld efter 5 år <i>Debt outstanding after 5 years</i>
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	6.350.933	5.863.268	487.657	3.705.183
<i>Mortgage loans</i>				
	<b>6.350.933</b>	<b>5.863.268</b>	<b>487.657</b>	<b>3.705.183</b>

## Noter

### Notes

#### 6 Eventualforpligtelser

##### *Contingent liabilities*

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Cirkel 5 Holding ApS (Administrationssselskab) 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.*

#### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

##### *Mortgages and collateral*

Prioritetsgæld med pant i ejendommen med en samlet bogført værdi på kr. 26.600.000 andrager kr. 5.863.268.

*The mortgage debt in the property with a total booked value of kr. 26.600.000 constitutes kr. 5.863.268.*

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.*

## **Noter**

### *Notes*

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

##### *Related parties and ownership structure*

##### **Bestemmende indflydelse**

##### *Controlling interest*

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

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

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

## Ove Lorentzen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ove Lorentzen

Direktør

ID: 62b40748-b400-4b91-9d9d-89f3d0ce6803

Tidspunkt for underskrift: 23-03-2023 kl.: 19:55:39

Underskrevet med MitID



## Ove Lorentzen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ove Lorentzen

Bestyrelsesmedlem

ID: 62b40748-b400-4b91-9d9d-89f3d0ce6803

Tidspunkt for underskrift: 23-03-2023 kl.: 19:55:39

Underskrevet med MitID



## Søren Tyge Sørensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Søren Tyge Sørensen

Bestyrelsesformand

ID: ab36a57a-dfe8-4b61-ab93-c413d5f6d01c

Tidspunkt for underskrift: 23-03-2023 kl.: 14:07:20

Underskrevet med MitID



## Peter Willads

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Willads

Revisor

ID: cece867f-99c7-48bf-9f6f-55fb0bd63113

Tidspunkt for underskrift: 24-03-2023 kl.: 08:18:28

Underskrevet med MitID



## Søren Tyge Sørensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Søren Tyge Sørensen

Dirigent

ID: ab36a57a-dfe8-4b61-ab93-c413d5f6d01c

Tidspunkt for underskrift: 24-03-2023 kl.: 09:05:24

Underskrevet med MitID

