

Lofa Invest A/S

Louise Park 24
2960 Rungsted Kyst

CVR-nr. 35 02 45 65
CVR no. 35 02 45 65

NORDKYST REVISION P/S

Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2018

*Annual report for the period
1 January to 31 December 2018*

(6. regnskabsår)
(6th Financial year)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 25. marts 2019
*Adopted at the annual general meeting on 25
March 2019*

Charlotte Mai Mark
dirigent
chairman

Indholdsfortegnelse

Table of contents

	Side <i>Page</i>
Påtegninger Statements	
Ledelsespåtegning <i>Statement by management on the annual report</i>	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang <i>Independent auditor's report on extended review</i>	2
Ledelsesberetning Management's review	
Selskabsoplysninger <i>Company details</i>	6
Ledelsesberetning <i>Management's review</i>	7
Årsregnskab Financial statements	
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting policies</i>	9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018 <i>Income statement</i> <i>1 January 2018 - 31 December 2018</i>	16
Balance 31. december 2018 <i>Balance sheet at 31 December 2018</i>	17
Noter til årsrapporten <i>Notes to the annual report</i>	20
Disclaimer <i>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.</i>	

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 Lofa Invest A/S.

The supervisory and executive boards have today discussed and approved the annual report of Lofa Invest A/S for the financial year 1 January - 31 December 2018.

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

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.

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.

Rungsted Kyst, den 25. marts 2019
Rungsted Kyst, 25 March 2019

Direktion
Executive board

Charlotte Mai Mark
direktør
director

Bestyrelse
Supervisory board

Christian Mark
formand
chairman

Thea Marie Molsgaard Mark

Charlotte Mai Mark

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Independent auditor's report on extended review

Til kapitalejeren i Lofa Invest A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lofa Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores 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 vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

To the shareholder of Lofa Invest A/S

Opinion

We have performed extended review of the financial statements of Lofa Invest 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.

Based on the performed work it is our opinion, that 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 extended review in accordance with the Danish Business Authority's standard on auditor's report for small enterprises and FSR - danish auditors' standard on extended review of financial statements in accordance with the Danish Financial Statements Act. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the extended review 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 evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Independent auditor's report on extended review

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Management's responsibilities for the financial statements

Management is responsible for the preparation of financial statements, that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, management is responsible for assessing the company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the financial statements unless management either intends to liquidate the company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Auditor's responsibility for the extended review of the financial statements

Our responsibility is to express a conclusion on the accompanying financial statements. This requires us to perform procedures in order to obtain limited assurance for our conclusion on these financial statements, and in addition perform specifically required supplementary procedures in order to obtain additional assurance for our conclusion.

An extended review of financial statements includes procedures primarily consisting of making inquiries of management and others within the entity, as appropriate, applying analytical procedures and the specifically required supplementary procedures, and evaluating the evidence obtained.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang *Independent auditor's report on extended review*

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

The procedures performed in an extended review are less than those performed in an audit and accordingly we do not express an audit opinion on these financial statements.

Statement on management's review

Management is responsible for management's review.

Our opinion on the financial statements does not cover management's review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our extended review 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 extended review, or otherwise appears to be materially misstated.

Moreover, it is our responsibility to consider whether management's review provides the information required under the Danish Financial Statements Act.

Based on the work we have performed, we conclude that management's review is in accordance with the financial statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statements Act. We did not identify any material misstatement of management's review.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang
Independent auditor's report on extended review

Helsinge, den 25. marts 2019
Helsinge, 25 March 2019

Nordkyst Revision P/S

CVR-nr. 37 60 52 55
CVR no. 37 60 52 55

Jens Jørgen Damberg
Godkendt revisor, partner
Approved auditor, partner
MNE-nr. mne2940
MNE no. mne2940

Selskabsoplysninger *Company details*

Selskabet
The company

Lofa Invest A/S
Louise Park 24
2960 Rungsted Kyst

CVR-nr.: 35 02 45 65
CVR no.:

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Reporting period: 1 January - 31 December 2018

Stiftet: 15. januar 2013

Incorporated: 15 January 2013

Regnskabsår: 6. regnskabsår

Financial year: 6th financial year

Hjemsted: Hørsholm

Domicile: Hørsholm

Bestyrelse
Supervisory board

Christian Mark, formand(chairman)
Thea Marie Molsgaard Mark
Charlotte Mai Mark

Direktion
Executive board

Charlotte Mai Mark, direktør(director)

Revisor
Auditors

Nordkyst Revision P/S

Østergade 20
3200 Helsingør

Ledelsesberetning

Management's review

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe, sælge og udleje fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 20.893. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed for bundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 procentpoint vil reducere den samlede dagsværdi med t.kr. 1.512, jf. omtale heraf i regnskabets note 3.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 2.161.912, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 16.471.953.

Business activities

The company's purpose is to buy, sell and rent real estate.

Recognition and measurement uncertainties

The company's investment properties are measured at fair value, comprising TDKK 20,893 as at 31 December 2018. Fair value for each property is based on a number of criteria, including their projected normal earnings and predetermined requirements for ROI in line with the description of accounting policies applied. The ROI requirements were set to reflect current market requirements on similar properties. There is significant uncertainty related to determining the ROI requirements, and by increasing them an average of 0.5 percentage points, the overall fair value will reduce by TDKK 1.512, see reference to the same in Note 3 to the accounts.

Unusual matters

The company's financial position at 31 December 2018 and the results of its operations for the financial year ended 31 December 2018 are not affected by any unusual matters.

Business review

The company's income statement for the year ended 31 December shows a profit of kr. 2.161.912, and the balance sheet at 31 December 2018 shows equity of kr. 16.471.953.

Ledelsesberetning
Management's review

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

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 Lofa Invest ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra regnskabsklasse C.

The annual report of Lofa Invest 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 with options from reporting class C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

The annual report for 2018 is presented in kr.

Generelt om indregning og måling

Basis of recognition and measurement

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.

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.

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

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.

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

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.

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

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.

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.

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.

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.

Resultatopgørelsen

Income statement

Bruttofortjeneste

Gross profit

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

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

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.

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.

Nettoomsætning

Revenue

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

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.

Andre eksterne omkostninger

Other external costs

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

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

Ejendomsomkostninger

Property expenses

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Expenses relating to the operation and maintenance of properties, including insurance, direct and indirect taxes, service subscriptions, cleaning and property service. Amounts relating to maintenance, included in the rent, are expensed in the income statement and recognised as a provision.

Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

Staff costs

Staff costs include wages and salaries, including compensated absence and pensions, as well as other social security contributions, etc. made to the entity's employees. The item is net of refunds made by public authorities.

Amortisation, depreciation and impairment losses

Amortisation, depreciation and impairment losses comprise the year's amortisation, depreciation and impairment of property, plant and equipment.

Value adjustments of investment properties

Value adjustment of investment properties includes changes for the year in the fair value of the properties and associated debt.

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, 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Other fixtures and fittings, tools and equipment

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsjendomme

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

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

Tangible assets

Items of other fixtures and fittings, tools and equipment are measured at cost less accumulated depreciation and impairment losses.

The depreciable amount is cost less the expected residual value at the end of the useful life.

Cost comprises the purchase price and any costs directly attributable to the acquisition until the date when the asset is available for use.

Straight-line depreciation is provided on the basis of the following estimated useful lives of the assets:

Brugstid	Restværdi
Useful life	Residual value
5 år	0 %
5 years	0 %

Assets costing less than kr. 13.500 are expensed in the year of acquisition.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen.

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

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, eksempelvis faktisk tomgang, større renovationer o.l. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita m.v., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

After initial recognition, they are measured at fair value. Value adjustments to the properties are incorporated in the income statement.

Fair value is an expression of the price a property can be sold at between well-informed and willing parties on arm's-length terms on the balance sheet day.

In the management's opinion, this has not been possible in the current year using market intelligence, which is why valuation has been made based on discounting models.

The fair value of the investment properties as at 31 December 2018 was determined by using an ROI-based valuation model. The calculations were based on a budget for the coming year, adjusted for fluctuations that can be characterised as being individual events, such as vacant tenancies, extensive renovation work etc. Such normal earnings are capitalised using an individually-determined ROI percentage that reflects current market ROI requirements for similar properties. The value thus calculated is adjusted for any operational assets, such as cash and cash equivalents, deposits etc., if they do not appear separately elsewhere on the balance sheet as fair value items.

Impairment of fixed assets

The carrying amount of property, plant and equipment 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.

Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prepayments

Prepayments recognised under 'Current assets' comprises expenses incurred concerning subsequent financial years.

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.

Liabilities

Financial liabilities are recognised on the raising of the loan at the proceeds received net of transaction costs incurred. On subsequent recognition, the financial liabilities are measured at amortised cost, corresponding to the capitalised value, using the effective interest method. Accordingly, the difference between the proceeds and the nominal value is recognised in the income statement over the term of the loan.

Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

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.

Resultatopgørelse
1. januar - 31. december 2018
Income statement
1 January 2018 - 31 December 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste <i>Gross profit</i>		1.267.140	1.125.927
Personaleomkostninger <i>Staff costs</i>	1	-244.175	-275.643
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA) <i>Profit/loss before amortisation/depreciation and impairment losses</i>		1.022.965	850.284
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver <i>Depreciation, amortisation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment</i>		-25.161	-22.625
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer <i>Profit/loss on ordinary activities before fair value adjustments</i>		997.804	827.659
Værdireguleringer af investeringsaktiver <i>Value adjustments of assets held for investment</i>		1.947.769	8.896.022
Resultat før finansielle poster <i>Profit/loss before net financials</i>		2.945.573	9.723.681
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>		683	83
Finansielle omkostninger <i>Financial costs</i>		-106.537	-96.381
Resultat før skat <i>Profit/loss before tax</i>		2.839.719	9.627.383
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	2	-677.807	-172.343
Årets resultat <i>Profit/loss for the year</i>		2.161.912	9.455.040
Foreslået udbytte <i>Proposed dividend for the year</i>		500.000	300.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		1.661.912	9.155.040
		2.161.912	9.455.040

Balance 31. december 2018
Balance sheet at 31 December 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Aktiver			
Assets			
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>	3	20.893.006	17.678.371
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other fixtures and fittings, tools and equipment</i>	4	77.048	76.029
Materielle anlægsaktiver <i>Tangible assets</i>		<u>20.970.054</u>	<u>17.754.400</u>
Deposita <i>Deposits</i>		60.000	45.000
Finansielle anlægsaktiver <i>Fixed asset investments</i>		<u>60.000</u>	<u>45.000</u>
Anlægsaktiver i alt <i>Total non-current assets</i>		<u>21.030.054</u>	<u>17.799.400</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		0	96.650
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from subsidiaries</i>		34.831	0
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		45.935	0
Udskudt skatteaktiv <i>Deferred tax asset</i>		0	421
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>		30.800	2.500
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		<u>111.566</u>	<u>99.571</u>
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		<u>322.000</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt <i>Total current assets</i>		<u>433.566</u>	<u>99.571</u>
Aktiver i alt <i>Total assets</i>		<u>21.463.620</u>	<u>17.898.971</u>

Balance 31. december 2018
Balance sheet at 31 December 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Passiver			
Equity and liabilities			
Virksomhedskapital <i>Share capital</i>		400.000	80.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		15.571.953	14.230.041
Foreslået udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividend for the year</i>		500.000	300.000
Egenkapital Equity	5	<u>16.471.953</u>	<u>14.610.041</u>
Hensættelse til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i>		417.280	0
Hensatte forpligtelser i alt Total provisions		<u>417.280</u>	<u>0</u>
Banker <i>Banks</i>		1.381.606	0
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		973.626	0
Langfristede gældsforpligtelser Total non-current liabilities	6	<u>2.355.232</u>	<u>0</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser <i>Short-term part of lon-term debt</i>	6	107.887	0
Banker <i>Banks</i>		1.561.906	2.779.630
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		60.000	12.000
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to subsidiaries</i>		44.023	87.517
Selskabsskat <i>Corporation tax</i>		260.106	94.578
Anden gæld <i>Other payables</i>		44.733	176.605
Deposita <i>Deposits</i>		140.500	138.600
Kortfristede gældsforpligtelser Total current liabilities		<u>2.219.155</u>	<u>3.288.930</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>4.574.387</u>	<u>3.288.930</u>

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

	Note	2018	2017
		kr.	kr.
Passiver			
<i>Equity and liabilities</i>			
<i>Total liabilities</i>			
Passiver i alt		21.463.620	17.898.971
<i>Total equity and liabilities</i>		<u><u>21.463.620</u></u>	<u><u>17.898.971</u></u>
Usikkerhed ved indregning og måling	7		
<i>Uncertainty in the recognition and measurement</i>			
Leje- og leasingforpligtelser	8		
<i>Rental agreements and lease commitments</i>			
Eventualposter mv.	9		
<i>Contingencies, etc.</i>			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
<i>Mortgages and collateral</i>			

Noter
Notes

	2018	2017
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
<i>Staff costs</i>		
Lønninger	240.501	269.993
<i>Wages and salaries</i>		
Andre omkostninger til social sikring	3.674	5.650
<i>Other social security costs</i>		
	244.175	275.643
	244.175	275.643
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<i>Average number of employees</i>	1	1
 2 Skat af årets resultat		
<i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Årets aktuelle skat	260.106	94.578
<i>Current tax for the year</i>		
Årets udskudte skat	417.701	77.765
<i>Deferred tax for the year</i>		
	677.807	172.343
	677.807	172.343

Noter Notes

3 Aktiver der måles til dagsværdi *Assets measured at fair value*

	Investerings- ejendomme <i>Investment proper- ties</i>
Kostpris 1. januar 2018 <i>Cost at 1 January 2018</i>	3.851.352
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	1.916.866
Afgang i årets løb <i>Disposals for the year</i>	-396.150
Kostpris 31. december 2018 <i>Cost at 31 December 2018</i>	5.372.068
Værdireguleringer 1. januar 2018 <i>Revaluations at 1 January 2018</i>	13.827.019
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	2.393.763
Årets tilbageførte værdireguleringer <i>Reversals for the year of revaluations in previous years</i>	-699.844
Værdireguleringer 31. december 2018 <i>Revaluations at 31 December 2018</i>	15.520.938
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018 <i>Carrying amount at 31 December 2018</i>	20.893.006

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Assumptions underlying the determination of fair value of investment properties

Selskabets investeringsejendomme består af 20 boligejendomme på i alt 2.294 m² beliggende på Lolland og 1 boligejendom på i alt 127 m² beliggende i Gilleleje samt to helårsgrunde beliggende i Roskilde. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Boligejendomme beliggende på Lolland er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 7.539 kr./m², og boligejendomme beliggende i Gilleleje til en gennemsnitlig værdi på 24.730 kr./m².

Noter Notes

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat) *Assets measured at fair value (continued)*

The company's investment properties consist of a portfolio of 20 dwellings, with a total floor area of 2,294 m² on the island of Lolland, and one with a total floor area of 127 m² in Gilleleje, plus two building plots in Roskilde. According to the description of accounting policies applied, the properties are measured at fair value using the ROI-based model.

The dwellings located on Lolland are valued at an average of DKK 7,539 per m², and the dwelling in Gilleleje is valued at an average of DKK 24,730 per m².

Tomgangslejen er fastlagt til 0 % af lejeindtægterne.

Rent for vacancies has been determined at 0 % of rentals.

Markedsleje reguleringen er fastlagt til 0 % af nuværende lejeindtægt.

Market rent adjustment has been determined at 0 % of current rentals.

Driftsomkostningerne udgør et fast beløb pr. ejendom.

Operating expenses constitutes a fixed amount per real estate.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør et fast beløb pr. ejendom.

Maintenance costs constitutes a fixed amount per real estate.

Administrationsomkostningerne udgør et fast beløb pr. ejendom.

Administrative expenses constitutes a fixed amount per real estate.

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 5 % - 7 %. Det kan opgøres til 6,9 %.

An individually set return requirement in the range of 5 % - 7 % has been applied in the market value assessment at 31 december 2018. This is determined at 6.9 %.

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 %
<i>Changes in average required rate of return</i>	<i>-.5 %</i>	<i>Base</i>	<i>..5 %</i>
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	6,41	6,91	7,41
<i>Rate of return</i>			
Dagsværdi	19.381.211	20.893.006	22.404.801

Noter
Notes

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)
Assets measured at fair value (continued)

Fair value

<i>Ændring i dagsværdi</i>	-1.511.795	0	1.511.795
<i>Change in fair value</i>			

4 Materielle anlægsaktiver
Tangible assets

		<i>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</i>
		<i>Other fixtures and fittings, tools and equipment</i>
Kostpris 1. januar 2018		143.124
<i>Cost at 1 January 2018</i>		
Tilgang i årets løb		26.180
<i>Additions for the year</i>		
Kostpris 31. december 2018		169.304
<i>Cost at 31 December 2018</i>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018		67.095
<i>Impairment losses and depreciation at 1 January 2018</i>		
Årets afskrivninger		25.161
<i>Depreciation for the year</i>		
Af- og nedskrivninger 31. december 2018		92.256
<i>Impairment losses and depreciation at 31 December 2018</i>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018		77.048
<i>Carrying amount at 31 December 2018</i>		

Noter
Notes

5 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>	80.000	14.230.041	300.000	14.610.041
Kontant kapitalforhøjelse <i>Cash capital increase</i>	320.000	-320.000	0	0
Betalt ordinært udbytte <i>Ordinary dividend paid</i>	0	0	-300.000	-300.000
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	1.661.912	500.000	2.161.912
Egenkapital 31. december 2018 <i>Equity at 31 December 2018</i>	400.000	15.571.953	500.000	16.471.953

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:
The share capital has developed as follows:

	2018 kr.	2017 kr.	2016 kr.	2015 kr.
Virksomhedskapital 1. januar 2018 <i>Share capital at 1 January 2018</i>	80.000	0	0	80.000
Tilgang i året <i>Additions for the year</i>	320.000	0	0	0
Virksomhedskapital <i>Share capital</i>	400.000	0	0	80.000

Noter Notes

6 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>
Banker <i>Banks</i>	0	1.463.292	81.686	1.025.760
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	0	999.827	26.201	827.002
	0	2.463.119	107.887	1.852.762

7 Usikkerhed ved indregning og måling *Uncertainty in the recognition and measurement*

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 procentpoint vil reducere den samlede dagsværdi med 1.512 t.kr., jf. omtale heraf i note 3.

There is significant uncertainty related to valuation of the ROI requirements used to arrive at a fair value for the company's investment properties. An increase in the ROI requirement averaging 0.5 percentage points will reduce the total fair value by DKK 1,512, see reference to the same in Note 3.

8 Leje- og leasingforpligtelser *Rental agreements and lease commitments*

Leasingforpligtelser fra operationel leasing

Samlede fremtidige leasingydelse:

Operating lease liabilities.

Total future lease payments:

Inden for et år

Within 1 year

Mellem 1 og 5 år

Between 1 and 5 years

	2018 kr.	2017 kr.
Inden for et år <i>Within 1 year</i>	35.168	35.071
Mellem 1 og 5 år <i>Between 1 and 5 years</i>	5.861	40.916
	41.029	75.987

Noter Notes

9 Eventualposter mv. *Contingencies, etc.*

Tredjemand har stillet selvskyldnerkaution for alt mellemværende med bank.
Third parties has provided a guarantee for all balances with bank.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet 2XCM Holding A/S (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2017 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2016 eller senere.

The company is jointly taxed with its parent company, 2XCM Holding A/S (management company), and jointly and severally liable with other jointly taxed entities for payment of income taxes for income year 2017 onwards as well as for payment of withholding taxes on dividends, interest and royalties which fall due for payment on or after 1 July 2016.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser *Mortgages and collateral*

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 3.141.

Land and buildings at a carrying amount of DKK 3.141 thousand at 31 December 2018 have been provided as security for mortgage debt totalling DKK 1.000 thousand.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 3.140 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 3.000 til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve for t.kr. 140 er i selskabets egen besiddelse. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.kr. 12.767.

As security for bank debt, the company has issued a mortgages deed registered to the owner, totalling DKK 3.140 thousand, and a letter of indemnity, totalling DKK 3.000 thousand, secured on items of property, plant and equipment. The carrying amount of the pledged assets totals DKK 12.767 thousand.

NORDKYST REVISION P/S

ØSTERGADE 20 - 3200 HELSINGE
Tlf. 48 7 9 91 11 - Fax.

Kjeld Birk
Ole Jørgensen
Jens Jørgen Damberg

CVR-nr. 37 60 52 55

E-mail:
www.nordkyst-revision.dk