
Ørestad 4A P/S

Skodsborgvej 48 A, DK-2830 Virum

Årsrapport for 2016

Annual Report for 2016

CVR-nr. 27 67 58 08

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på partnerselskabets ordinære generalforsamling den 18/5 2017

The Annual Report was presented and adopted at the Annual General Meeting of the Company on 18/5 2017

Steen Sønderby
Dirigent
Chairman



Indholdsfortegnelse

Contents

	Side <u>Page</u>
Påtegninger <i>Management's Statement and Auditor's Report</i>	
Ledelsespåtegning <i>Management's Statement</i>	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Independent Auditor's Report</i>	2
Selskabsoplysninger <i>Company Information</i>	
Selskabsoplysninger <i>Company Information</i>	6
Årsregnskab <i>Financial Statements</i>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december <i>Income Statement 1 January - 31 December</i>	7
Balance 31. december <i>Balance Sheet 31 December</i>	8
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of Changes in Equity</i>	10
Noter til årsregnskabet <i>Notes to the Financial Statements</i>	11
Noter, regnskabspraksis <i>Notes, Accounting Policies</i>	16

Translation of the Danish original. In case of discrepancy, the Danish version shall prevail.

Ledelsespåtegning

Management's Statement

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ørestad 4A P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af partnerselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af partnerselskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 18. maj 2017
Virum, 18 May 2017

Direktion *Executive Board*

Steen Sønderby

Bestyrelse *Board of Directors*

Rasmus Nørgaard
formand
Chairman

Lars Hansen

Mikkel Bülow-Lehnsby

Jacob Chemnitz

Steen Sønderby

Jakob Flymer

The Executive Board and Board of Directors have today considered and adopted the Annual Report of Ørestad 4A P/S for the financial year 1 January - 31 December 2016.

The Annual Report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion the Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 31 December 2016 of the Company and of the results of the Company operations for 2016.

We recommend that the Annual Report be adopted at the Annual General Meeting.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

Til partnerne i Ørestad 4A P/S

Konklusion

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

Vi har revideret årsregnskabet for Ørestad 4A P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af partnerselskabet 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væ-

To the partners of Ørestad 4A P/S

Opinion

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2016 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2016 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We have audited the Financial Statements of Ørestad 4A P/S for the financial year 1 January - 31 December 2016, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies ("the Financial Statements").

Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the Financial Statements" section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Management's responsibilities for the Financial Statements

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

sentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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 regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og

of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

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

Auditor's responsibilities for the audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the Financial Statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these Financial Statements.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller til-sidesættelse 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 partnerselskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 partnerselskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at partnerselskabet ikke længere kan fortsætte driften.

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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Evaluate the overall presentation, structure and contents of the Financial Statements, including the disclosures, and whether the Financial Statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Hellerup, den 18. maj 2017

Hellerup, 18 May 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jacob F Christiansen
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant

Thomas Wraae Holm
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant

Selskabsoplysninger

Company Information

Partnerselskabet *The Company*

Ørestad 4A P/S
Skodsborgvej 48 A
DK-2830 Virum

CVR-nr.: 27 67 58 08

CVR No:

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Financial period: 1 January - 31 December

Stiftet: 3. marts 2004

Incorporated: 3 March 2004

Regnskabsår: 13. regnskabsår

Financial year: 13rd financial year

Hjemstedskommune: Rudersdal

Municipality of reg. office: Rudersdal

Bestyrelse *Board of Directors*

Rasmus Nørgaard, formand (*Chairman*)
Mikkel Bülow-Lehnsby
Steen Sønderby
Lars Hansen
Jacob Chemnitz
Jakob Flymer

Direktion *Executive Board*

Steen Sønderby

Revision *Auditors*

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
DK-2900 Hellerup

Advokat *Lawyers*

Bruun & Hjejle Advokatpartnerselskab
Nørregade 21
DK-1165 København K

Pengeinstitut *Bankers*

Nykredit Bank A/S
Kalvebod Brygge 47
DK-1780 København V

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer <i>Gross profit/loss before value adjustments</i>		22.292.082	21.773.771
Værdiregulering af investeringsaktiver <i>Value adjustments of investment assets</i>	2	20.556.451	84.189.730
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer <i>Gross profit/loss after value adjustments</i>		42.848.533	105.963.501
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	3	2.864.437	1.436.921
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	4	-8.444.724	-5.622.743
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		37.268.246	101.777.679

Resultatdisponering

Distribution of profit

Forslag til resultatdisponering

Proposed distribution of profit

Betalt ekstraordinært udbytte <i>Extraordinary dividend paid</i>	100.000.000	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividend for the year</i>	0	61.512.499
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	-62.731.754	40.265.180
	37.268.246	101.777.679

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver

Assets

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		577.693.559	632.805.196
Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i>	5	577.693.559	632.805.196
Anlægsaktiver <i>Fixed assets</i>		577.693.559	632.805.196
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		0	61.512.499
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		211.688	647.625
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		211.688	62.160.124
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		4.306.110	11.985.727
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		4.517.798	74.145.851
Aktiver <i>Assets</i>		582.211.357	706.951.047

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver

Liabilities and equity

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		50.000.000	50.000.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		131.770.454	194.502.208
Foreslået udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividend for the year</i>		0	61.512.499
Egenkapital Equity		181.770.454	306.014.707
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		327.621.660	377.420.776
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		52.920.450	0
Langfristede gældsforpligtelser Long-term debt	6	380.542.110	377.420.776
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	6	2.141.922	2.329.797
Modtagne forudbetalinger fra kunder <i>Prepayments received from customers</i>		3.776.083	10.716.092
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		446.259	491.176
Anden gæld <i>Other payables</i>		13.534.529	9.978.499
Kortfristede gældsforpligtelser Short-term debt		19.898.793	23.515.564
Gældsforpligtelser Debt		400.440.903	400.936.340
Passiver Liabilities and equity		582.211.357	706.951.047
Hovedaktivitet <i>Main activity</i>	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	7		
Nærtstående parter <i>Related parties</i>	8		

Egenkapitalopgørelse

Statement of Changes in Equity

	Selskabskapital <i>Share capital</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	Foreslået udbytte for regnskabs- året <i>Proposed dividend for the year</i>	I alt <i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	50.000.000	194.502.208	61.512.499	306.014.707
Ordinært udbytte på egne aktier <i>Ordinary dividend on treasury shares</i>	0	0	-61.512.499	-61.512.499
Betalt ekstraordinært udbytte <i>Extraordinary dividend paid</i>	0	-100.000.000	0	-100.000.000
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	37.268.246	0	37.268.246
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	50.000.000	131.770.454	0	181.770.454

Selskabskapitalen består af 5.000 kommanditaktier à nominelt DKK 10.000. Ingen kommanditaktier er tillagt særlige rettigheder.

The share capital consists of 5,000 shares of a nominal value of DKK 10,000. No shares carry any special rights.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

1 Hovedaktivitet

Main activity

Partnerselskabets hovedaktivitet er salg, udvikling og udlejning af boligejendomme.
The main activity of the limited partnership is sale, development and rental of residential properties.

	2016	2015
	DKK	DKK
2 Værdiregulering af investeringsaktiver		
<i>Value adjustments of investment assets</i>		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	16.407.197	63.839.932
<i>Value adjustments of investment properties</i>		
Øvrige værdireguleringer af finansielle forpligtelser	0	458.191
<i>Value adjustments of financial obligations</i>		
Salg af investeringsejendomme	4.149.254	19.891.607
<i>Sale of investment properties</i>		
	20.556.451	84.189.730

3 Finansielle indtægter

Financial income

Renteindtægter tilknyttede virksomheder	2.864.082	1.436.869
<i>Interest received from group enterprises</i>		
Andre finansielle indtægter	355	52
<i>Other financial income</i>		
	2.864.437	1.436.921

4 Finansielle omkostninger

Financial expenses

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	3.284.532	970.092
<i>Interest paid to group enterprises</i>		
Andre finansielle omkostninger	5.160.192	4.652.651
<i>Other financial expenses</i>		
	8.444.724	5.622.743

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

5 Aktiver der måles til dagsværdi

Assets measured at fair value

	Investerings- ejendomme <i>Investment proper- ties</i> DKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	406.453.183
Afgang i årets løb <i>Disposals for the year</i>	-41.180.102
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	<u>365.273.081</u>
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>	226.352.013
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	16.407.197
Årets tilbageførsler vedrørende afgang <i>Reversals for the year regarding disposals</i>	-30.338.732
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	<u>212.420.478</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i>	<u>577.693.559</u>

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

6 Langfristede gældsforpligtelser

Long-term debt

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Payments due within 1 year are recognised in short-term debt. Other debt is recognised in long-term debt.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

The debt falls due for payment as specified below:

	2016	2015
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
<i>Mortgage loans</i>		
Efter 5 år	319.013.002	365.370.935
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år	8.608.658	12.049.841
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	327.621.660	377.420.776
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	2.141.922	2.329.797
<i>Within 1 year</i>		
	329.763.582	379.750.573
Gæld til tilknyttede virksomheder		
<i>Payables to group enterprises</i>		
Efter 5 år	52.920.450	0
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år	0	0
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	52.920.450	0
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	0	0
<i>Within 1 year</i>		
	52.920.450	0

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	2016	2015
	DKK	DKK
7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>		
Pant og sikkerhedsstillelse <i>Charges and security</i>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: <i>The following assets have been placed as security with mortgage credit institutes:</i>		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 347.959, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på <i>Mortgage deeds registered to the mortgagor totalling DKK 347,959k, providing security on investment properties with a carrying amount of</i>	577.693.559	632.805.196
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser: <i>The following assets have been placed as security with banks</i>		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 30.000, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på <i>Mortgage deeds registered to the mortgagor totalling DKK 30,000k, providing security on investment properties with a carrying amount of</i>	577.693.559	632.805.196
Eventualforpligtelser <i>Contingent liabilities</i>		
Selskabet har, til sikkerhed for koncernens bankforbindelse, afgivet selvskyldnerkaution for moderselskabet ResiReal NSF Nordic Living K/S. <i>The Company has issued a guarantee for the parent company ResiReal NSF Nordic Living K/S, as security towards the Group's bank.</i>		

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

8 Nærtstående parter

Related parties

Koncernregnskab

Consolidated Financial Statements

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet
The Company is included in the Group Annual Report of the parent company

Navn <i>Name</i>	Hjemsted <i>Place of registered office</i>
NREP Nordic Strategies Fund FCP-FIS	Luxembourg <i>Luxembourg</i>

Koncernrapporten for NREP Nordic Strategies Fund FCP-FIS kan rekvireres på følgende adresse:
The Group Annual Report of NREP Strategies Funs FCP-FIS may be obtained at the following address:

NREP Nordic Strategies Fund FCP-FIS
80, Route d'Esch
L-1470 Luxembourg
Grand Duchy of Luxembourg

Noter, regnskabspraksis

Notes, Accounting Policies

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ørestad 4A P/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 (ændring af årsregnskabsloven) ændret anvendt regnskabspraksis for måling af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil blevet målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ved ændringen har virksomheden anvendt lempelsen fra lempelsesbekendtgørelsen til årsregnskabsloven og indregnet gælden til kostpris svarende til den seneste dagsværdi pr. 31. december 2015. Efterfølgende er gælden indregnet til amortiseret kostpris. Der er derfor ikke ændret sammenligningstal.

Ændringen har ingen væsentlig effekt på selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Øvrig regnskabspraksis er uændret.

Basis of Preparation

The Annual Report of Ørestad 4A P/S for 2016 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B as well as selected rules applying to reporting class C.

The Financial Statements for 2016 are presented in DKK.

Changes in accounting policies

The Company has changed its accounting policies due to a change in law no. 738 of 1 June 2015 (change in The Danish Financial Statement Act). Debt relating to investment properties, has previously been measured at fair value, but shall be measured at amortized cost, due to the change. The company has utilized the relaxation order and used the latest recognition of fair value as an expression of the cost price as of 31 December 2015. Subsequent measures are recognized at amortized cost. Consequently, the comparative figures have not been changed.

The change has no material effect on the financial position of the Company at 31 December 2016 and of the results of the Company operations for the financial year 1 January - 31 December 2016.

The other accounting policies applied remain unchanged from last year.

Noter, regnskabspraksis

Notes, Accounting Policies

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå partnerselskabet, 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.

Omregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og

Recognition and measurement

Revenues are recognised in the income statement as earned. Furthermore, value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortised cost are recognised. Moreover, all expenses incurred to achieve the earnings for the year are recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits attributable to the asset 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 out of the Company, and the value of the liability can be measured reliably.

Assets and liabilities are initially measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described for each item below.

Translation policies

Danish kroner is used as the presentation currency. All other currencies are regarded as foreign currencies.

Transactions in foreign currencies are translated at the exchange rates at the dates of transaction. Exchange differences arising due to differences between the transaction date rates and the rates at the dates of payment are recognised in financial income and expenses in the income statement.

Receivables, payables and other monetary items in foreign currencies that have not been settled at the balance sheet date are translated at the exchange rates at the balance sheet date. Any differences between the exchange rates at the balance sheet date and the rates at the time when the receivable

Noter, regnskabspraksis *Notes, Accounting Policies*

omkostninger.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrørende lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til salg og kontorhold mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

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.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af

or the debt arose are recognised in financial income and expenses in the income statement.

Income Statement

Gross profit/loss after value adjustments

With reference to section 32 of the Danish Financial Statements Act, revenue has not been disclosed in the Annual Report.

Revenue

Revenue from rent is recognised in the income statement when delivery and transfer of risk to the buyer have been made before year end.

Revenue is measured at the consideration received and is recognised exclusive of VAT and net of discounts relating to sales.

Other external expenses

Other external expenses comprise expenses for sales and office expenses etc.

Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts relating to the financial year.

Balance Sheet

Investment properties

Investment properties constitute land and buildings held to earn a return on the invested capital by way of current operating income and/or capital appreciation on sale.

Fair value is the amount for which the property could be exchanged between knowledgeable, willing parties in an arm's length transaction on the

Noter, regnskabspraksis *Notes, Accounting Policies*

dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2016 vurderet af det uafhængige valuarfirma Sadolin & Albæk.

Afkastprocenten er fastsat til 6,50%. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for 2017-2023, hvori der er indlagt en 1,5% indeksering.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

balance sheet date. The determination of fair value involves material accounting estimates.

On acquisition investment properties are measured at cost comprising the acquisition price and costs of acquisition. The cost of own constructed investment properties comprises the acquisition price and expenses directly related to the acquisition, including costs of acquisition and indirect expenses for labour, materials, components and suppliers up until the time when the asset is ready for use.

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

The fair value of investment properties has been assessed by the independent assessor firm Sadolin & Albæk at 31 December 2016.

The discount rate is determined at 6.50%. The calculations are based on property budgets for the years 2017-2023, in which a 1.5% index is applied.

The estimates applied are based on information and assumptions considered reasonable by Management but which are inherently uncertain and unpredictable. Actual events or circumstances will probably differ from the assumptions made in the calculations as often assumed events do not occur as expected. Such difference may be material.

Receivables

Receivables are recognised in the balance sheet at amortised cost, which substantially corresponds to nominal value. Provisions for estimated bad debts are made.

Noter, regnskabspraksis

Notes, Accounting Policies

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Equity

Dividend

Dividend distribution proposed by Management for the year is disclosed as a separate equity item.

Financial debts

Loans, such as mortgage loans and loans from credit institutions, are recognised initially at the proceeds received net of transaction expenses incurred. Subsequently, the loans are measured at amortised cost; the difference between the proceeds and the nominal value is recognised as an interest expense in the income statement over the loan period.

Other debts are measured at amortised cost, substantially corresponding to nominal value.

Deferred income

Deferred income comprises payments received in respect of income in subsequent years.