
Ørestad 4A P/S

Skodsborgvej 48 A, DK-2830 Virum

Årsrapport for 2015

Annual Report for 2015

CVR-nr. 27 67 58 08

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på partnerselskabets ordinære generalforsamling den 19/5 2016

The Annual Report was presented and adopted at the Annual General Meeting of the Company on 19/5 2016

Steen Sønderby
Dirigent
Chairman



pwc

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 erklæringer <i>Independent Auditor's Report on the Financial Statements</i>	2
Ledelsesberetning <i>Management's Review</i>	
Selskabsoplysninger <i>Company Information</i>	5
Ledelsesberetning <i>Management's Review</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
Regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	17

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 2015 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 2015 samt af resultatet af partnerselskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 19. maj 2016
Virum, 19 May 2016

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 2015.

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 2015 of the Company and of the results of the Company operations for 2015.

In our opinion, Management's Review includes a true and fair account of the matters addressed in the Review.

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

Den uafhængige revisors erklæringer

Independent Auditor's Report on the Financial Statements

Til partnerne i Ørestad 4A P/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ørestad 4A P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbej-

To the limited partners of Ørestad 4A P/S

Report on the Financial Statements

We have audited the Financial Statements of Ørestad 4A P/S for the financial year 1 January - 31 December 2015, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity, notes and summary of significant accounting policies. The Financial Statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Management's Responsibility 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.

Auditor's Responsibility

Our responsibility is to express an opinion on the Financial Statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing and additional requirements under Danish audit regulation. This requires that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance whether the Financial Statements are free from material misstatement.

An audit involves performing audit procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the Financial Statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal

Den uafhængige revisors erklæringer

Independent Auditor's Report on the Financial Statements

delse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af partnerselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af partnerselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

control relevant to the Company's preparation of Financial Statements that give a true and fair view 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. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by Management, as well as evaluating the overall presentation of the Financial Statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

Our audit has not resulted in any qualification.

Opinion

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2015 and of the results of the Company operations for the financial year 1 January - 31 December 2015 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Statement on Management's Review

We have read Management's Review in accordance with the Danish Financial Statements Act. We have not performed any procedures additional to the audit of the Financial Statements. On this basis, in our opinion, the information provided in Management's Review is in accordance with the Financial Statements.

Den uafhængige revisors erklæringer

Independent Auditor's Report on the Financial Statements

Hellerup, den 19. maj 2016

Hellerup, 19 May 2016

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: 12. regnskabsår

Financial year: 12nd financial year

Hjemstedskommune: Rudersdal

Municipality of reg. office:

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

Accura Advokatpartnerselskabet
Tuborg Boulevard 1
DK-2900 Hellerup

Pengeinstitut
Bankers

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

Ledelsesberetning

Management's Review

Årsrapporten for Ørestad 4A P/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Partnerselskabets hovedaktivitet er udvikling og udlejning af boligejendomme.

Udvikling i året

Partnerselskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 101.777.679, heraf værdireguleringer på DKK 64.298.123, og partnerselskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 306.014.707.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller.

Usædvanlige forhold

Partnerselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af partnerselskabets aktiviteter for 2015 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

The Annual Report of Ørestad 4A P/S for 2015 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 Annual Report has been prepared under the same accounting policies as last year.

Main activity

The main activity of the limited partnership is development and rental of residential properties.

Development in the year

The income statement of the Company for 2015 shows a profit of DKK 101,777,679, of which value adjustments amount to DKK 64,298,123, and at 31 December 2015 the balance sheet of the Company shows equity of DKK 306,014,707.

Uncertainty relating to recognition and measurement

Investeringsejendomme are recognised at fair value. Fair value is determined based on discount models.

Unusual events

The financial position at 31 December 2015 of the Company and the results of the activities of the Company for the financial year for 2015 have not been affected by any unusual events.

Subsequent events

No events materially affecting the assessment of the Annual Report have occurred after the balance sheet date.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer <i>Gross profit/loss before value adjustments</i>		41.665.378	31.122.477
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser <i>Value adjustments of investment assets and the financial liabilities involved</i>	1	64.298.123	133.583.797
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer <i>Gross profit/loss after value adjustments</i>		105.963.501	164.706.274
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	2	1.436.921	894.361
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	3	-5.622.743	-18.415.562
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		101.777.679	147.185.073

Resultatdisponering

Distribution of profit

Forslag til resultatdisponering

Proposed distribution of profit

Betalt ekstraordinært udbytte <i>Extraordinary dividend paid</i>	0	412.500.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividend for the year</i>	61.512.499	0
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	40.265.180	-265.314.927
	101.777.679	147.185.073

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver

Assets

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		632.805.196	757.749.498
Materielle anlægsaktiver	4	632.805.196	757.749.498
<i>Property, plant and equipment</i>			
Anlægsaktiver		632.805.196	757.749.498
<i>Fixed assets</i>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		0	144.416
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		61.512.499	0
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		647.625	1.161.442
Tilgodehavender		62.160.124	1.305.858
<i>Receivables</i>			
Likvide beholdninger		11.985.727	30.195.716
<i>Cash at bank and in hand</i>			
Omsætningsaktiver		74.145.851	31.501.574
<i>Current assets</i>			
Aktiver		706.951.047	789.251.072
<i>Assets</i>			

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver

Liabilities and equity

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		50.000.000	50.000.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		194.502.208	154.237.028
Foreslået udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividend for the year</i>		61.512.499	0
Egenkapital Equity	5	306.014.707	204.237.028
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		377.420.776	522.822.055
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		0	41.116.454
Langfristede gældsforpligtelser Long-term debt	6	377.420.776	563.938.509
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	6	2.329.797	3.177.744
Modtagne forudbetalinger fra kunder <i>Prepayments received from customers</i>		10.716.092	4.767.484
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		236.768	181.480
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	6	0	55.622
Anden gæld <i>Other payables</i>		10.232.907	12.893.205
Kortfristede gældsforpligtelser Short-term debt		23.515.564	21.075.535
Gældsforpligtelser Debt		400.936.340	585.014.044
Passiver Liabilities and equity		706.951.047	789.251.072
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	7		
Nærtstående parter og ejerforhold <i>Related parties and ownership</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	154.237.028	0	204.237.028
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	40.265.180	61.512.499	101.777.679
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	50.000.000	194.502.208	61.512.499	306.014.707

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.

Der henvises til note 5 for oversigt over selskabskapitalens udvikling.

Refer to note 5 for an overview of capital movements.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	2015	2014
	DKK	DKK
1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser <i>Value adjustments of investment assets and the financial liabilities involved</i>		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme <i>Value adjustments of investment properties</i>	63.839.932	134.341.404
Øvrige værdireguleringer af finansielle forpligtelser <i>Value adjustments of financial obligations</i>	458.191	-757.607
	64.298.123	133.583.797
2 Finansielle indtægter <i>Financial income</i>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder <i>Interest received from group enterprises</i>	1.436.869	0
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	52	894.361
	1.436.921	894.361
3 Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder <i>Interest paid to group enterprises</i>	970.092	3.225.678
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	4.652.651	15.189.884
	5.622.743	18.415.562

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

4 Aktiver der måles til dagsværdi

Assets measured at fair value

	Investerings- ejendomme <i>Investment proper- ties</i>
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	530.754.874
Afgang i årets løb <i>Disposals for the year</i>	-124.301.691
	<hr/>
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	406.453.183
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>	226.994.624
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	63.839.932
Årets tilbageførte værdireguleringer <i>Reversals for the year of revaluations in previous years</i>	-64.482.543
	<hr/>
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	226.352.013
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i>	<u>632.805.196</u>

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

5 Egenkapital

Equity

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

	2015	2014	2013	2012	2011
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital 1. januar <i>Share capital at 1 January</i>	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000	51.000.000
Kapitalforhøjelse <i>Capital increase</i>	0	0	0	0	0
Kapitalnedsættelse <i>Capital decrease</i>	0	0	0	0	-1.000.000
Selskabskapital 31. december <i>Share capital at 31 December</i>	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000

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:

	2015	2014
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		
Efter 5 år <i>After 5 years</i>	365.370.935	509.152.296
Mellem 1 og 5 år <i>Between 1 and 5 years</i>	12.049.841	13.669.759
Langfristet del <i>Long-term part</i>	377.420.776	522.822.055
Inden for 1 år <i>Within 1 year</i>	2.329.797	3.177.744
	379.750.573	525.999.799

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

6 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

Long-term debt (continued)

	2015	2014
	DKK	DKK
Gæld til tilknyttede virksomheder		
<i>Payables to group enterprises</i>		
Efter 5 år	0	41.116.454
<i>After 5 years</i>		
Langfristet del	0	41.116.454
<i>Long-term part</i>		
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	0	55.622
<i>Other short-term debt to group enterprises</i>		
	0	41.172.076

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Contingent assets, liabilities and other financial obligations

Sikkerhedsstillelser

Security

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:
The following assets have been placed as security with mortgage credit institutes:

Investeringssejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	632.805.196	757.749.498
<i>Investment properties with a carrying amount of</i>		

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:
The following assets have been placed as security with bankers

Ejerpantebreve på i alt TDKK 30.000, der giver pant i		
investeringssejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	632.805.196	757.749.498
<i>Mortgage deeds registered to the mortgagor totalling DKK 30,000k, providing security on investment properties with a carrying amount of</i>		

Eventualforpligtelser

Contingent liabilities

Selskabet har, til sikkerhed for koncernens bankforbindelse, afgivet selvskyldnerkaution for moderselskabet ResiReal NSF Nordic Living K/S.

The Company has issued a guarantee for the parent company ResiReal NSF Nordic Living K/S, as security towards the Group's bank.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

8 Nærtstående parter og ejerforhold

Related parties and ownership

Grundlag

Basis

Bestemmende indflydelse

Controlling interest

ResiReal NSF Nordic Living K/S, Skodsborgvej 48 A, 2830 Virum

Kommanditist
Limited partner

Øvrige nærtstående parter

Other related parties

Komplementarselskabet ResiReal NSF Nordic Living ApS, Cypresvej 1, 3450 Allerød
Steen Sønderby, Højmarkvej 26, 8270 Højbjerg

Komplementar
Unlimited liability proprietor
Bestyrelsesmedlem og direktør
Member of the Board of Directors and Executive Board

Rasmus Nørgaard, Margrethevej 23, 2840 Holte

Bestyrelsesformand
Chairman of the Board of Directors

Mikkel Bülow-Lehnsby, Høyrups Alle 29, 2900 Hellerup

Bestyrelsesmedlem
Member of the Board of Directors

Lars Hansen, Kong Georgs Vej 51, 02. mf., 2000 Frederiksberg

Bestyrelsesmedlem
Member of the Board of Directors

Jacob Chemnitz, Toftebjergvej 44, 2970 Hørsholm

Bestyrelsesmedlem
Member of the Board of Directors

Jakob Flymer, Bernstofflund Alle 55, 2920 Charlottenlund

Bestyrelsesmedlem
Member of the Board of Directors

Ejerforhold

Ownership

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

The following shareholders are recorded in the Company's register of shareholders as holding at least 5% of the votes or at least 5% of the share capital:

ResiReal NSF Nordic Living K/S, Skodsborgvej 48 A, 2830 Virum

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

8 Nærtstående parter og ejerforhold (fortsat) ***Related parties and ownership (continued)***

Koncernregnskab ***Consolidated Financial Statements***

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet NREP Nordic Strategies Fund FCP-FIS.
The Company is included in the Group Annual Report of the parent company NREP Nordic Strategies Fund FCP-FIS.

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

Regnskabspraksis

Accounting Policies

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ørestad 4A P/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

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.

Basis of Preparation

Financial Statements of Ørestad 4A P/S for 2015 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 accounting policies applied remain unchanged from last year.

Financial Statements for 2015 are presented in DKK.

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.

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.

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

Omregning af 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 finansiel 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 omkostninger.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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

Recognition and measurement take into account predictable losses and risks occurring before the presentation of the Annual Report which confirm or invalidate affairs and conditions existing at the balance sheet date.

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

Translation policies

Transactions in foreign currencies are translated at the exchange rates at the dates of transaction. Gains and losses 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 transaction date rates 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.

Regnskabspraksis

Accounting Policies

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og gevinst og tab ved salg af lejligheder.

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætning ved gevinst og tab fra salg af lejligheder indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for ejendomsrettens overgang.

Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og med afdrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

Finansielle poster

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

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investerings ejendomme 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.

Revenue

Revenue consists of rent income and profit and loss on sale of apartments.

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

Revenue from profit and loss on sale of apartments is recognised in the income statement at the time of transfer of ownership.

Revenue is recognised exclusive of VAT and net of discounts relating to sales.

Other external expenses

Other external expenses comprise expenses for administration.

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

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.

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 velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

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

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede cash flows tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. 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.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 3,79 - 3,89%, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid korrigeret for risikotillæg.

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

Fair value is the amount for which the property could be exchanged between knowledgeable, willing parties in an arm's length transaction on the balance sheet date. The determination of fair value involves material accounting estimates.

In Management's opinion it has not been possible to determine fair value through market information for the year and, consequently, valuation has been made based on discount models.

The fair value of investment properties has been determined at 31 December 2015 for each property by using a Discounted Cash Flow model. The calculations are based on property budgets for the coming years. Allowance has been made for developments in rentals, vacancies, operating expenses, maintenance and administration, etc. The individual, budgeted cash flows are discounted at an individually fixed discount rate added a terminal value. The value thus calculated is adjusted for any non-operating assets such as cash and cash equivalents, deposits, etc if they are not shown separately in the balance sheet, thus arriving at the fair value.

The rates of return are determined at a range of 3.79 - 3.89%, which should be compared to a return of on government bonds with a term of 10 years adjusted for risk premium.

Regnskabspraksis

Accounting Policies

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Egenkapital

Udbytte

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

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investeringsejendomme.

I det omfang partnerselskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Receivables

Receivables are measured in the balance sheet at the lower of amortised cost and net realisable value, which corresponds to nominal value less provisions for bad debts. Provisions for bad debts are determined on the basis of an individual assessment of each receivable, and in respect of trade receivables, a general provision is also made based on the Company's experience from previous years.

Prepayments

Prepayments comprise prepaid expenses concerning rent, insurance premiums, subscriptions and interest.

Equity

Dividend

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

Financial debts

Debt to financial institutions is initially measured at fair value of the consideration paid or received. Subsequently, debt to financial institutions is measured at fair value like investment properties.

To the extent that the Company's own credit risk can be measured reliably, the credit risk is recognised in the fair value of debt to financial institutions.

Changes in the fair value of financial debts are recognised in "Value adjustments of assets held for investment" in the income statement.

Regnskabspraksis *Accounting Policies*

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Finansielle omkostninger”.

Finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

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

Borrowing costs incurred when contracting financial debts are recognised in “Financial expenses” in the income statement.

Financial debts are measured at amortised cost.

Deferred income

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