

---

# ***DistReal 1 Copenhagen ApS***

Skodsborgsvej 48 A, DK-2830 Virum

## **Årsrapport for 2015**

*Annual Report for 2015*

---

CVR-nr. 33 26 79 91

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 20/4 2016

*The Annual Report was  
presented and adopted at  
the Annual General  
Meeting of the Company  
on 20/4 2016*

Steen Sønderby  
Dirigent  
*Chairman*

# Indholdsfortegnelse

## Contents

	Side <u>Page</u>
<b>Påtegninger</b> <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
<b>Ledelsesberetning</b> <i>Management's Review</i>	
Selskabsoplysninger <i>Company Information</i>	5
Beretning <i>Review</i>	6
<b>Årsregnskab</b> <i>Financial Statements</i>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015 <i>Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015</i>	8
Balance 31. december <i>Balance Sheet 31 December</i>	9
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of Changes in Equity</i>	11
Noter til årsrapporten <i>Notes to the Annual Report</i>	12
Regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	18

# **Ledelsespåtegning**

## ***Management's Statement***

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for DistReal 1 Copenhagen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 20. april 2016  
*Virum, 20 April 2016*

**Direktion**  
***Executive Board***

Mikkel Bülow-Lehnsby

Rasmus Nørgaard

Steen Sønderby

The Executive Board has today considered and adopted the Annual Report of DistReal 1 Copenhagen ApS 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 kapitalejeren i DistReal 1 Copenhagen ApS

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for DistReal 1 Copenhagen ApS 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 Shareholder of DistReal 1 Copenhagen ApS

### **Report on the Financial Statements**

We have audited the Financial Statements of DistReal 1 Copenhagen ApS 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets 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 20. april 2016

*Hellerup, 20 April 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*

**Selskabet**  
*The Company*

DistReal 1 Copenhagen ApS  
Skodsborgsvej 48 A  
DK-2830 Virum

CVR-nr.: 33 26 79 91

*CVR No:*

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

*Financial period: 1 January - 31 December*

Stiftet: 15. november 2010

*Incorporated: 15 November 2010*

Regnskabsår: 5. regnskabsår

*Financial year: 5th financial year*

Hjemstedskommune: Rudersdal

*Municipality of reg. office:*

**Direktion**  
*Executive Board*

Mikkel Bülow-Lehnsby  
Rasmus Nørgaard  
Steen Sønderby

**Revision**  
*Auditors*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
DK-2900 Hellerup

## **Beretning**

### **Review**

Årsrapporten for DistReal 1 Copenhagen ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

I 2015 har ledelsen besluttet at ændre regnskabspraksis for måling af ejendomme, da ledelsen vurderer at dette giver et mere retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat. Tidligere år er ejendomme målt til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Fra og med regnskabsåret 2015 måles ejendomme til dagsværdi.

Den ændrede regnskabspraksis har medført en forøgelse af egenkapitalen pr. 1. januar 2015 på DKK 23.081.665, en forøgelse af årets resultat for regnskabsåret 2014 på DKK 23.081.665, og en forøgelse af balancesummen ultimo 2014 på DKK 29.591.878. Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Den anvendte regnskabspraksis i øvrigt er uændret i forhold til sidste år.

#### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme inden for logistik-branchen.

#### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på DKK 5.677.746, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 532.926.

The Annual Report of DistReal 1 Copenhagen ApS for 2015 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B.

In 2015 the Management has decided to change the accounting policies applied for measurement of properties. The Management believes that this gives a more accurate picture of the assets, liabilities, financial position and results. Previous years the properties are measured at costs less accumulated depreciation and less any accumulated impairment losses. From the financial year the properties are measured at fair value.

The change in accounting policy has resulted in an increase in equity at 1 January 2015 of DKK 23,081,665, an increase in net income for the financial year 2014 of DKK 23,081,665, and an increase in balance sheet total at 31 December 2014 of DKK 29,591,898. The comparative figures have been restated.

The accounting policies are otherwise unchanged from the previous years.

#### **Main activity**

The Company's main activity is rental of properties within the logistics-business.

#### **Development in the year**

The income statement of the Company for 2015 shows a loss of DKK 5,677,746, and at 31 December 2015 the balance sheet of the Company shows equity of DKK 532,926.



# **Beretning**

## **Review**

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller, som indebærer skøn over fremtidig indtjening og afkastkrav m.v.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af selskabets 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.

### **Uncertainty relating to recognition and measurement**

Investeringsejendomme are recognised at fair value. Fair value is determined based on discount models, including estimates of future profit and required rate of return, etc.

### **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 2015

### Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b> <i>Gross profit/loss before value adjustments</i>		<b>9.162.987</b>	<b>7.984.420</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver <i>Value adjustments of assets held for investment</i>		-5.718.018	27.854.134
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b> <i>Gross profit after value adjustments</i>		<b>3.444.969</b>	<b>35.838.554</b>
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	1	1.285.524	1.181.006
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	2	-10.692.922	-4.819.073
<b>Resultat før skat</b> <i>Profit/loss before tax</i>		<b>-5.962.429</b>	<b>32.200.487</b>
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	3	284.683	-6.931.812
<b>Årets resultat</b> <i>Net profit/loss for the year</i>		<b>-5.677.746</b>	<b>25.268.675</b>

## Resultatdisponering

### Distribution of profit

#### Forslag til resultatdisponering

##### Proposed distribution of profit

Betalt ekstraordinært udbytte <i>Extraordinary dividend paid</i>		34.000.000	0
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-39.677.746	25.268.675
		<b>-5.677.746</b>	<b>25.268.675</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Aktiver

#### Assets

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		155.000.000	133.416.954
<b>Materielle anlægsaktiver</b> <i>Property, plant and equipment</i>	4	<b>155.000.000</b>	<b>133.416.954</b>
<b>Anlægsaktiver</b> <i>Fixed assets</i>		<b>155.000.000</b>	<b>133.416.954</b>
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>		348.289	0
<b>Tilgodehavender</b> <i>Receivables</i>		<b>348.289</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b> <i>Cash at bank and in hand</i>		<b>6.686.267</b>	<b>472.123</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>		<b>7.034.556</b>	<b>472.123</b>
<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>		<b>162.034.556</b>	<b>133.889.077</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Passiver

##### Liabilities and equity

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		8.160.000	8.160.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-7.627.074	32.050.672
<b>Egenkapital</b> <b>Equity</b>	5	<b>532.926</b>	<b>40.210.672</b>
Hensættelse til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i>	6	6.272.234	6.556.917
<b>Hensatte forpligtelser</b> <b>Provisions</b>		<b>6.272.234</b>	<b>6.556.917</b>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		87.220.513	53.040.441
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>		7.671.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		42.821.295	19.212.262
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <b>Long-term debt</b>	7	<b>137.712.808</b>	<b>72.252.703</b>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	7	4.573.880	2.778.100
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>	7	0	173.153
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		649.431	374.774
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	7	84.707	84.707
Anden gæld <i>Other payables</i>		12.208.570	11.458.051
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <b>Short-term debt</b>		<b>17.516.588</b>	<b>14.868.785</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <b>Debt</b>		<b>155.229.396</b>	<b>87.121.488</b>
<b>Passiver</b> <b>Liabilities and equity</b>		<b>162.034.556</b>	<b>133.889.077</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	8		
Nærtstående parter og ejerforhold <i>Related parties and ownership</i>	9		

# Egenkapitalopgørelse

## Statement of Changes in Equity

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	<i>Share capital</i>	<i>Retained earnings</i>	<i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	8.160.000	8.969.007	17.129.007
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis <i>Net effect from change of accounting policy</i>	0	23.081.665	23.081.665
Korrigeret egenkapital 1. januar <i>Adjusted equity at 1 January</i>	8.160.000	32.050.672	40.210.672
Betalt ekstraordinært udbytte <i>Extraordinary dividend paid</i>	0	-34.000.000	-34.000.000
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	-5.677.746	-5.677.746
<b>Egenkapital 31. december</b> <b><i>Equity at 31 December</i></b>	<b>8.160.000</b>	<b>-7.627.074</b>	<b>532.926</b>

Selskabskapitalen består af 8.160.000 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.  
*The share capital consists of 8,160,000 shares of a nominal value of DKK 1. No shares carry any special rights.*

Der henvises til note 5 for oversigt over egenkapitalens udvikling de seneste 5 år.  
*Refer to note 5 for an overview of capital movements during the last 5 years.*

# Noter til årsrapporten

## Notes to the Annual Report

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
<i>Financial income</i>		
Andre finansielle indtægter	207.556	0
<i>Other financial income</i>		
Vautakursgevinster	1.077.968	1.181.006
<i>Exchange gains</i>		
	<b>1.285.524</b>	<b>1.181.006</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
<i>Financial expenses</i>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	6.943.376	1.664.837
<i>Interest paid to group enterprises</i>		
Andre finansielle omkostninger	2.228.931	3.094.705
<i>Other financial expenses</i>		
Valutakursomkostninger	1.520.615	59.531
<i>Exchange loss</i>		
	<b>10.692.922</b>	<b>4.819.073</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
<i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Årets aktuelle skat	0	84.707
<i>Current tax for the year</i>		
Årets udskudte skat	-284.683	6.847.105
<i>Deferred tax for the year</i>		
	<b>-284.683</b>	<b>6.931.812</b>

## Noter til årsrapporten

### Notes to the Annual Report

#### 4 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>	110.433.887
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	27.301.064
	<hr/>
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	137.734.951
	<hr/>
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>	22.983.067
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	-5.718.018
	<hr/>
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	17.265.049
	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <i>Carrying amount at 31 December</i>	<b>155.000.000</b>

#### 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>	8.160.000	8.160.000	8.160.000	5.160.000	80.000
Kapitalforhøjelse <i>Capital increase</i>	0	0	0	3.000.000	5.080.000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>Selskabskapital 31. december</b> <i>Share capital at 31 December</i>	<b>8.160.000</b>	<b>8.160.000</b>	<b>8.160.000</b>	<b>8.160.000</b>	<b>5.160.000</b>

## Noter til årsrapporten

### Notes to the Annual Report

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>6 Hensættelse til udskudt skat</b>		
<i>Provision for deferred tax</i>		
Materielle anlægsaktiver	7.248.000	6.540.000
<i>Property, plant and equipment</i>		
Låneomkostninger	-78.000	-52.000
<i>Amortization</i>		
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-897.766	68.917
<i>Tax loss carry-forward</i>		
	<b>6.272.234</b>	<b>6.556.917</b>

## 7 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:*

### Gæld til realkreditinstitutter

#### Mortgage loans

Efter 5 år	68.920.054	41.686.275
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år	18.300.459	11.354.166
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	87.220.513	53.040.441
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	4.573.880	2.778.100
<i>Within 1 year</i>		
	<b>91.794.393</b>	<b>55.818.541</b>



## Noter til årsrapporten

### Notes to the Annual Report

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

##### Long-term debt (continued)

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>Kreditinstitutter</b>		
<i>Credit institutions</i>		
Efter 5 år	5.371.930	0
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år	2.299.070	0
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	7.671.000	0
<i>Long-term part</i>		
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	0	173.153
<i>Other short-term debt to credit institutions</i>		
	<b>7.671.000</b>	<b>173.153</b>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
<i>Payables to group enterprises</i>		
Efter 5 år	42.821.295	0
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år	0	19.212.262
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	42.821.295	19.212.262
<i>Long-term part</i>		
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	84.707	84.707
<i>Other short-term debt to group enterprises</i>		
	<b>42.906.002</b>	<b>19.296.969</b>

# Noter til årsrapporten

## Notes to the Annual Report

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b> <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b> <i>Security</i>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: <i>The following assets have been placed as security with mortgage credit institutes:</i>		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på <i>Investment properties with a carrying amount of</i>	155.000.000	133.416.954
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser: <i>The following assets have been placed as security with bankers</i>		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 7.671, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på <i>Mortgage deeds registered to the mortgagor totalling kDKK 7,671, providing security on investment properties with a carrying amount of</i>	155.000.000	133.416.954
<b>Eventualforpligtelser</b> <i>Contingent liabilities</i>		
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. <i>The Danish group companies are jointly and severally liable for tax on the Group's jointly taxed income as well as for Danish withholding taxes through dividend tax, royalty tax and tax on unearned income.</i>		

# Noter til årsrapporten

## Notes to the Annual Report

### 9 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Related parties and ownership

#### Grundlag

#### Basis

---

#### Bestemmende indflydelse

##### Controlling interest

LogiReal Holding AB, Kungsgatan 44, 6th floor, 111 35  
Stockholm, Sweden

Hovedanpartshaver  
Main Shareholder

#### Øvrige nærtstående parter

##### Other related parties

Mikkel Bülow-Lehnsby, Høyrups Alle 29, 2900 Hellerup,  
Denmark  
Rasmus Nørgaard, Margrethevej 23, 2840 Holte,  
Denmark  
Steen Sønderby, Højmarkvej 26, 8270 Højbjerg,  
Denmark

Direktionsmedlem  
Executive Board Member  
Direktionsmedlem  
Executive Board Member  
Direktionsmedlem  
Executive Board Member

#### Ejerforhold

##### Ownership

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog 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:*

LogiReal Holding AB, Kungsgatan 44, 6th floor, 111 35 Stockholm, Sweden

#### Koncernregnskab

##### Consolidated Financial Statements

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet LogiReal Holding AB.

*The Company is included in the Group Annual Report of the Parent Company LogiReal Holding AB.*

Koncernrapporten for LogiReal Holding AB kan rekvireres på følgende adresse:

*The Group Annual Report of LogiReal Holding AB may be obtained at the following address:*

Kungsgatan 44, 6th floor  
111 35 Stockholm  
Sweden

# **Regnskabspraksis**

## *Accounting Policies*

### **Regnskabsgrundlag**

Årsrapporten for DistReal 1 Copenhagen ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

### **Ændring af regnskabspraksis**

I 2015 har ledelsen besluttet at ændre regnskabspraksis for måling af ejendomme, da ledelsen vurderer at dette giver et mere retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat. Tidligere år er ejendomme målt til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Fra og med regnskabsåret 2015 måles ejendomme til dagsværdi. Den ændrede regnskabspraksis har medført en forøgelse af egenkapitalen pr. 1. januar 2015 på DKK 23.081.665, en forøgelse af årets resultat for regnskabsåret 2014 på DKK 23.081.665, og en forøgelse af balancesummen ultimo 2014 på DKK 29.591.878. Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Den anvendte regnskabspraksis i øvrigt er uændret i forhold til sidste år.

### **Basis of Preparation**

Financial Statements of DistReal 1 Copenhagen ApS for 2015 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B.

Financial Statements for 2015 are presented in DKK.

### **Changes in accounting policies**

In 2015 the Management has decided to change the accounting policies applied for measurement of properties. The Management believes that this gives a more accurate picture of the assets, liabilities, financial position and results. Previous years the properties are measured at costs less accumulated depreciation and less any accumulated impairment losses. From the financial year the properties are measured at fair value. The change in accounting policy has resulted in an increase in equity at 1 January 2015 of DKK 23,081,665, an increase in net income for the financial year 2014 of DKK 23,081,665, and an increase in balance sheet total at 31 December 2014 of DKK 29,591,878. The comparative figures have been restated.

The accounting policies are otherwise unchanged from the previous years.

# Regnskabspraksis

## *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, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

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

### **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 finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

### **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, including depreciation, amortisation, impairment losses and provisions as well as reversals due to changed accounting estimates of amounts that have previously been 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**

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. Where foreign exchange transactions are considered hedging of future cash flows, the value adjustments are recognised directly in equity.

## **Regnskabspraksis**

### ***Accounting Policies***

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.

#### **Afledte finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning.

#### **Resultatopgørelsen**

##### **Bruttofortjeneste efter værdireguleringer**

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

##### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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.

#### **Derivative financial instruments**

Derivative financial instruments are initially recognised in the balance sheet at cost and are subsequently remeasured at their fair values. Positive and negative fair values of derivative financial instruments are classified as "Other receivables" and "Other payables", respectively.

Changes in the fair values of derivative financial instruments are recognised in the income statement unless the derivative financial instrument is designated and qualify as hedge accounting.

#### **Income Statement**

##### **Gross profit after valueadjustments**

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

##### **Revenue**

comprises rentals which are recognised on a straight line-basis over the lease term.

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

# **Regnskabspraksis**

## ***Accounting Policies***

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### **Finansielle poster**

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

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske tilknyttede virksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme 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.

### **Other external expenses**

Other external expenses comprise expenses for premises, sales and distribution as well as 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.

### **Tax on profit/loss for the year**

Tax for the year consists of current tax for the year and changes in deferred tax for the year. The tax attributable to the profit for the year is recognised in the income statement, whereas the tax attributable to equity transactions is recognised directly in equity.

The Company is jointly taxed with Danish group enterprises. The tax effect of the joint taxation is allocated to Danish enterprises in proportion to their taxable incomes.

## **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.

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.

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på 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 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 til 8,7 %, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på 0,92 % 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.

In Management's opinion the classification of the properties as investment properties did not cause any difficulties.

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 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 8.7 %, which should be compared to a return of 0.92 % on government bonds with a term of 10 years adjusted for risk premium.



## **Regnskabspraksis**

### ***Accounting Policies***

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december vurderet af det uafhængige valuarfirma DTZ Egeskov & Lindquist.

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.

#### **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.

#### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

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.

The fair value of investment properties has been assessed by the independent assessor firm DTZ Egeskov & Lindquist at 31 December .

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.

#### **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.

#### **Deferred tax assets and liabilities**

Deferred income tax is measured using the balance sheet liability method in respect of temporary differences arising between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts for financial reporting purposes on the basis of the intended use of the asset and settlement of the liability, respectively.

## **Regnskabspraksis**

### ***Accounting Policies***

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### **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 selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Deferred tax assets, including the tax base of tax loss carry-forwards, are measured at the value at which the asset is expected to be realised, either by elimination in tax on future earnings or by set-off against deferred tax liabilities within the same legal tax entity.

Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and tax rates that will be effective under the legislation at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Any changes in deferred tax due to changes to tax rates are recognised in the income statement.

#### **Current tax receivables and liabilities**

Current tax liabilities and receivables are recognised in the balance sheet as the expected taxable income for the year adjusted for tax on taxable incomes for prior years and tax paid on account. Extra payments and repayment under the on-account taxation scheme are recognised in the income statement in financial income and expenses.

#### **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.

## **Regnskabspraksis**

### ***Accounting Policies***

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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

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

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

Other payables comprising deposits, trade payables, group enterprises and other payables are measured at amortised cost.

#### **Deferred income**

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