

---

# ***DistReal NSF 1 Køge ApS***

Skodsborgvej 48 A, DK-2830 Virum

## **Årsrapport for 2016**

*Annual Report for 2016*

---

CVR-nr. 34 62 56 38

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21/3 2017

*The Annual Report was presented and adopted at the Annual General Meeting of the Company on 21/3 2017*

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 revisionspåtegning <i>Independent Auditor's Report</i>	2
<b>Selskabsoplysninger</b> <i>Company Information</i>	
Selskabsoplysninger <i>Company Information</i>	6
<b>Årsregnskab</b> <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>	11
Noter til årsregnskabet <i>Notes to the Financial Statements</i>	12
Noter, regnskabspraksis <i>Notes, Accounting Policies</i>	18

*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 DistReal NSF 1 Køge 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 21. marts 2017  
*Virum, 21 March 2017*

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

Steen Sønderby

### **Bestyrelse** *Board of Directors*

Rasmus Nørgaard  
formand  
*Chairman*

Mikkel Bülow-Lehnsby

Steen Sønderby

Rune Højby Kock

The Executive Board and Board of Directors have today considered and adopted the Annual Report of DistReal NSF 1 Køge ApS 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 kapitalejeren i DistReal NSF 1 Køge ApS

To the Shareholder of DistReal NSF 1 Køge ApS

### Konklusion

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

Vi har revideret årsregnskabet for DistReal NSF 1 Køge ApS 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 selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede 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-

### 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 DistReal NSF 1 Køge ApS 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 selskabets 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 selskabet, 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 egnet til at danne grundlag for vores konklusion.

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 to provide a basis for our opinion. The risk of

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- 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 selskabets 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

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 21. marts 2017

*Hellerup, 21 March 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

**Selskabet**  
*The Company*

DistReal NSF 1 Køge ApS  
Skodsborgvej 48 A  
DK-2830 Virum

CVR-nr.: 34 62 56 38

*CVR No:*

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

*Financial period: 1 January - 31 December*

Stiftet: 7. august 2012

*Incorporated: 7 August 2012*

Regnskabsår: 5. regnskabsår

*Financial year: 5th financial year*

Hjemstedskommune: Rudersdal

*Municipality of reg. office: Rudersdal*

**Bestyrelse**  
*Board of Directors*

Rasmus Nørgaard, formand (*Chairman*)  
Mikkel Bülow-Lehnsby  
Steen Sønderby  
Rune Højby Kock

**Direktion**  
*Executive Board*

Steen Sønderby

**Revision**  
*Auditors*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
DK-2900 Hellerup

**Advokat**  
*Lawyers*

Accura Advokatpartnerselskab  
Tuborg Boulevard 1  
DK-2900 Hellerup

**Pengeinstitut**  
*Bankers*

Danske Bank A/S  
Strødamvej 46  
DK-2100 København Ø

Skandinaviska Enskilda Banken  
Bernstorffsgade 50  
DK-1577 København V



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

### Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b> <i>Gross profit/loss</i>		<b>15.519.231</b>	<b>5.598.171</b>
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	2	4.702	723.423
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	3	-1.964.948	-4.560.568
<b>Resultat før skat</b> <i>Profit/loss before tax</i>		<b>13.558.985</b>	<b>1.761.026</b>
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	4	-2.982.648	-744.488
<b>Årets resultat</b> <i>Net profit/loss for the year</i>		<b>10.576.337</b>	<b>1.016.538</b>

## Resultatdisponering

### Distribution of profit

#### Forslag til resultatdisponering

##### Proposed distribution of profit

Foreslået udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividend for the year</i>	8.200.000	0
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	2.376.337	1.016.538
	<b>10.576.337</b>	<b>1.016.538</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Aktiver

#### Assets

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		138.184.178	130.323.638
<b>Materielle anlægsaktiver</b> <i>Property, plant and equipment</i>	5	<b>138.184.178</b>	<b>130.323.638</b>
<b>Anlægsaktiver</b> <i>Fixed assets</i>		<b>138.184.178</b>	<b>130.323.638</b>
Selskabsskat <i>Corporation tax</i>		0	496.798
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>		164.226	128.446
<b>Tilgodehavender</b> <i>Receivables</i>		<b>164.226</b>	<b>625.244</b>
<b>Likvide beholdninger</b> <i>Cash at bank and in hand</i>		<b>2.291.526</b>	<b>6.877.623</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>		<b>2.455.752</b>	<b>7.502.867</b>
<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>		<b>140.639.930</b>	<b>137.826.505</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Passiver

##### Liabilities and equity

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		3.700.000	3.700.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		13.450.577	11.334.290
Foreslået udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividend for the year</i>		8.200.000	0
<b>Egenkapital</b> <b>Equity</b>	6, 7	<b>25.350.577</b>	<b>15.034.290</b>
Hensættelse til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i>		33.972.810	31.309.737
<b>Hensatte forpligtelser</b> <b>Provisions</b>		<b>33.972.810</b>	<b>31.309.737</b>
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>		67.718.750	68.406.250
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		7.316.322	10.307.838
Anden gæld <i>Other payables</i>		4.206.000	4.206.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <b>Long-term debt</b>	8	<b>79.241.072</b>	<b>82.920.088</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Passiver

##### Liabilities and equity

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>	8	343.750	343.750
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		247.312	1.047.339
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	8	0	282
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat <i>Payables to group enterprises relating to corporation tax</i>		246.306	0
Anden gæld <i>Other payables</i>	8	1.238.103	7.171.019
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <i>Short-term debt</i>		<b>2.075.471</b>	<b>8.562.390</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <i>Debt</i>		<b>81.316.543</b>	<b>91.482.478</b>
<b>Passiver</b> <i>Liabilities and equity</i>		<b>140.639.930</b>	<b>137.826.505</b>
Hovedaktivitet <i>Main activity</i>	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	9		
Nærtstående parter <i>Related parties</i>	10		

## 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>	3.700.000	7.089.645	0	10.789.645
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis <i>Net effect from change of accounting policy</i>	0	4.244.644	0	4.244.644
Korrigeret egenkapital 1. januar <i>Adjusted equity at 1 January</i>	3.700.000	11.334.289	0	15.034.289
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo <i>Fair value adjustment of hedging instruments, beginning of year</i>	0	267.892	0	267.892
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo <i>Fair value adjustment of hedging instruments, end of year</i>	0	-601.288	0	-601.288
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter <i>Tax on adjustment of hedging instruments for the year</i>	0	73.347	0	73.347
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	2.376.337	8.200.000	10.576.337
<b>Egenkapital 31. december</b> <b><i>Equity at 31 December</i></b>	<b>3.700.000</b>	<b>13.450.577</b>	<b>8.200.000</b>	<b>25.350.577</b>

Selskabskapitalen består af 3.700.000 anparter á DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder  
*The share capital consists of 3,700,000 shares of a nominal of DKK 1. No shares carry any special rights.*

Der henvises til note 6 for oversigt over selskabskapitalens udvikling.  
*Refer to note 6 for an overview of capital movements.*

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 1 Hovedaktivitet

#### Main activity

Selskabets formål er at eje og drive investerings- ejendomme primært indenfor logistik området samt anden virksomhed som efter direktionens skøn er nært beslægtet hermed.

*The Company's main activity is to own and operate the properties primarily in the logistics sector and any other activities which according to the Board's assessment are closely related.*

I 2016 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 2016 måles ejendomme til dagsværdi. Den ændrede regnskabspraksis har medført en forøgelse af egenkapitalen pr. 1. januar 2015 på DKK 4.244.644, en forøgelse af årets resultat for regnskabsåret 2015 på DKK 2.889.898, og en forøgelse af balancesummen ultimo 2015 på DKK 5.441.852. Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal.

*In 2016 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 2016 of DKK 4,244,644, an increase in net income for the financial year 2015 of DKK 2,889,898, and an increase in balance sheet total at the end of 2015 of DKK 5,441,852. The comparative figures have been restated.*

	2016	2015
	DKK	DKK
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
<b>Financial income</b>		
Andre finansielle indtægter	4.702	723.423
<i>Other financial income</i>		
	<b>4.702</b>	<b>723.423</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
<b>Financial expenses</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	784.640	141.239
<i>Interest paid to group enterprises</i>		
Andre finansielle omkostninger	1.180.308	4.419.329
<i>Other financial expenses</i>		
	<b>1.964.948</b>	<b>4.560.568</b>

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

	2016 DKK	2015 DKK
<b>4 Skat af årets resultat</b> <i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Årets aktuelle skat <i>Current tax for the year</i>	246.228	282
Årets udskudte skat <i>Deferred tax for the year</i>	2.663.073	744.206
	<b>2.909.301</b>	<b>744.488</b>
der fordeler sig således: <i>which breaks down as follows:</i>		
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	2.982.648	744.488
Skat af egenkapitalbevægelser <i>Tax on changes in equity</i>	-73.347	0
	<b>2.909.301</b>	<b>744.488</b>
<b>5 Aktiver der måles til dagsværdi</b> <i>Assets measured at fair value</i>		
		Investerings- ejendomme <i>Investment proper- ties</i> DKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>		131.842.245
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>		46.900
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>		<b>131.889.145</b>
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>		-1.518.607
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>		7.813.640
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>		<b>6.295.033</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <i>Carrying amount at 31 December</i>		<b>138.184.178</b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 6 Egenkapital

#### Equity

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

	2016	2015	2014	2013	2012
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital 1. januar <i>Share capital at 1 January</i>	3.700.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000
Kapitalforhøjelse <i>Capital increase</i>	0	1.200.000	0	0	0
<b>Selskabskapital 31. december</b> <b><i>Share capital at 31 December</i></b>	<b>3.700.000</b>	<b>3.700.000</b>	<b>2.500.000</b>	<b>2.500.000</b>	<b>2.500.000</b>

### 7 Sikring af pengestrømme

#### Cash flow hedging

Sikring af pengestrømme indregnet under egenkapitalen  
*Cash flow hedging recognised in equity*

	2016	2015
	DKK	DKK
Dagsværdi 1. januar <i>Fair value at 1 January</i>	267.892	0
Dagsværdiregulering af lån <i>Fair value adjustment of loans</i>	333.396	267.892
Dagsværdi 31. december <i>Fair value at 31 December</i>	601.288	267.892

Hovedstolen af sikringsinstrumentet er DKK 40.940.625 med en dagsværdi på DKK 601.288 pr. 31. december 2016. Løbetiden for sikringsinstrumenterne er frem til 1. november 2019.

*The principal of the hedging instrument is DKK 40,940,625 with a fair value of DKK 601,288 as of 31 December 2016. The maturity date of the hedging instruments is 1 November 2019*



# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 8 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 DKK	2015 DKK
<b>Kreditinstitutter</b> <i>Credit institutions</i>		
Mellem 1 og 5 år <i>Between 1 and 5 years</i>	67.718.750	68.406.250
Langfristet del <i>Long-term part</i>	67.718.750	68.406.250
Inden for 1 år <i>Within 1 year</i>	343.750	343.750
	<b>68.062.500</b>	<b>68.750.000</b>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b> <i>Payables to group enterprises</i>		
Efter 5 år <i>After 5 years</i>	7.316.322	10.307.838
Langfristet del <i>Long-term part</i>	7.316.322	10.307.838
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder <i>Other short-term debt to group enterprises</i>	0	282
	<b>7.316.322</b>	<b>10.308.120</b>
<b>Anden gæld</b> <i>Other payables</i>		
Mellem 1 og 5 år <i>Between 1 and 5 years</i>	4.206.000	4.206.000
Langfristet del <i>Long-term part</i>	4.206.000	4.206.000
Øvrig kortfristet gæld <i>Other short-term payables</i>	1.238.103	7.171.019
	<b>5.444.103</b>	<b>11.377.019</b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

2016

DKK

### 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

*Contingent assets, liabilities and other financial obligations*

#### Pant og sikkerhedsstillelse

*Charges and security*

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

Ejerpantebreve på i alt TDKK 68.750, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på <i>Mortgage deeds registered to the mortgagor totalling DKK 68,750k, providing security on land and buildings with a carrying amount of</i>	122.806.529
--	-------------

#### Eventualforpligtelser

*Contingent liabilities*

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt for danske kildeskatter i form af udbytteskat og renteskat. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for NSF Denmark ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

*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 and tax on unearned income. The total amount of tax payables is included in the Annual Report of NSF Denmark ApS that is the administration Company in relation to the joint taxation.*

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 10 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

Hjemsted

*Name*

*Place of registered office*

---

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 Nordic Strategies Fund 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 DistReal NSF 1 Køge ApS 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**

I 2016 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 2016 måles ejendomme til dagsværdi. Den ændrede regnskabspraksis har medført en forøgelse af egenkapitalen pr. 1. januar 2015 på DKK 4.244.644, en forøgelse af årets resultat for regnskabsåret 2015 på DKK 2.889.898, og en forøgelse af balancesummen ultimo 2015 på DKK 5.441.852. Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal.

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

### **Basis of Preparation**

The Annual Report of DistReal NSF 1 Køge ApS 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.

Financial Statements for 2016 are presented in DKK.

### **Changes in accounting policies**

In 2016 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 2016 of DKK 4,244,644, an increase in net income for the financial year 2015 of DKK 2,889,898, and an increase in balance sheet total at the end of 2015 of DKK 5,441,852. The comparative figures have been restated.

The accounting policies are otherwise unchanged from the previous years.

# 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, 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

Som præsentrationsvaluta 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 finansiel 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

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

## **Noter, regnskabspraksis** *Notes, 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.

### **Regnskabsmæssig sikring**

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

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

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

### **Hedge accounting**

Changes in the fair values of financial instruments that are designated and qualify as fair value hedges of a recognised asset or a recognised liability are recognised in the income statement as are any changes in the fair value of the hedged asset or the hedged liability related to the hedged risk.

Changes in the fair values of derivative financial instruments that are designated and qualify as hedges of expected future transactions are recognised in retained earnings under equity as regards the effective portion of the hedge. The ineffective portion is recognised in the income statement. If the hedged transaction results in an asset or a liability, the amount deferred in equity is transferred from equity and recognised in the cost of the asset or the liability, respectively. If the hedged transaction results in an income or an expense, the amount deferred in equity is transferred from equity to the income statement in the period in which the hedged transaction is recognised. The amount is recognised in the same item as the hedged transaction.

## **Income Statement**

### **Gross profit/loss**

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

## **Noter, regnskabspraksis** *Notes, Accounting Policies*

### **Nettoomsætning**

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

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

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Finansielle poster**

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

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

### **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 recognised exclusive of VAT and net of discounts relating to sales.

### **Other external expenses**

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

### **Amortisation, depreciation and impairment losses**

Amortisation, depreciation and impairment losses comprise amortisation, depreciation and impairment of property, plant and equipment.

### **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 enterprises in proportion to their taxable incomes.

# Noter, regnskabspraksis

## Notes, Accounting Policies

### Balancen

#### Investeringsejendomme

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af 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 investerings-ejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

Afkastprocenten er fastsat til 7,5%. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for 2017-2024, 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

### 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 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 A/S at 31 December 2016.

The discount rate is determined at 7.5%. The calculations are based on property budgets for the years 2017-2024, 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



## **Noter, regnskabspraksis** *Notes, Accounting Policies*

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 indregnet 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.

Udskudte skatteaktiver 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

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.

Deferred tax assets 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.

## **Noter, regnskabspraksis** *Notes, Accounting Policies*

følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### **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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **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.

Any changes in deferred tax due to changes to tax rates are recognised in the income statement or in equity if the deferred tax relates to items recognised in equity.

### **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**

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.