
DistReal NSF 1 Køge ApS

Skodsborgvej 48 A, DK-2830 Virum

Årsrapport for 2015

Annual Report for 2015

CVR-nr. 34 62 56 38

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

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

Steen Sønderby
Dirigent
Chairman



Indholdsfortegnelse

Contents

Side
Page

Påtegninger

Management's Statement and Auditor's Report

Ledelsespåtegning 1
Management's Statement

Den uafhængige revisors erklæringer 2
Independent Auditor's Report on the Financial Statements

Ledelsesberetning

Management's Review

Selskabsoplysninger 5
Company Information

Ledelsesberetning 6
Management's Review

Årsregnskab

Financial Statements

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7
Income Statement 1 January - 31 December

Balance 31. december 8
Balance Sheet 31 December

Egenkapitalopgørelse 10
Statement of Changes in Equity

Noter til årsregnskabet 11
Notes to the Financial Statements

Regnskabspraksis 18
Accounting Policies

Ledelsespåtegning

Management's Statement

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 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 19. maj 2016
Virum, 19 May 2016

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 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 NSF 1 Køge ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for DistReal NSF 1 Køge 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 NSF 1 Køge ApS

Report on the Financial Statements

We have audited the Financial Statements of DistReal NSF 1 Køge 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 19. maj 2016

Hellerup, 19 May 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jacob F Christiansen
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant

Thomas Wraae Holm
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant

Selskabsoplysninger

Company Information

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: 4. regnskabsår

Financial year: 4th financial year

Hjemstedskommune: Rudersdal

Municipality of reg. office:

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

Ledelsesberetning

Management's Review

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

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

The Annual Report has been prepared under the same accounting policies as last year.

Hovedaktivitet

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

Main activity

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.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på DKK 1.873.360, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 10.789.645.

Development in the year

The income statement of the Company for 2015 shows a loss of DKK 1,873,360, and at 31 December 2015 the balance sheet of the Company shows equity of DKK 10,789,645.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Uncertainty relating to recognition and measurement

Recognition and measurement in the Annual Report have not been subject to any uncertainty.

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.

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.

Begivenheder efter balancedagen

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

Subsequent events

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste <i>Gross profit/loss</i>		7.116.778	8.156.295
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver <i>Depreciation, amortisation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment</i>	1	-5.605.712	-3.434.640
Resultat før finansielle poster <i>Profit/loss before financial income and expenses</i>		1.511.066	4.721.655
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	2	723.423	9.630
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	3	-4.560.568	-7.423.672
Resultat før skat <i>Profit/loss before tax</i>		-2.326.079	-2.692.387
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	4	452.719	335.766
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		-1.873.360	-2.356.621

Resultatdisponering

Distribution of profit

Forslag til resultatdisponering

Proposed distribution of profit

Betalt ekstraordinært udbytte <i>Extraordinary dividend paid</i>	0	10.000.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	-1.873.360	-12.356.621
	-1.873.360	-2.356.621

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver

Assets

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger <i>Land and buildings</i>		124.881.786	138.670.741
Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i>	5	124.881.786	138.670.741
Anlægsaktiver <i>Fixed assets</i>		124.881.786	138.670.741
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		0	2.228.673
Selskabsskat <i>Corporation tax</i>		496.798	500.000
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>		128.446	0
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		625.244	2.728.673
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		6.877.623	11.186
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		7.502.867	2.739.859
Aktiver <i>Assets</i>		132.384.653	141.410.600

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver

Liabilities and equity

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		3.700.000	2.500.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		7.089.645	8.963.005
Egenkapital <i>Equity</i>	6	10.789.645	11.463.005
Hensættelse til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i>	7	30.112.530	30.565.531
Hensatte forpligtelser <i>Provisions</i>		30.112.530	30.565.531
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		0	74.335.228
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>		68.406.250	9.030.291
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		10.307.838	0
Anden gæld <i>Other payables</i>		4.206.000	4.206.000
Langfristede gældsforpligtelser <i>Long-term debt</i>	8	82.920.088	87.571.519
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	8	0	3.780.000
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>	8	343.750	3.458.056
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		1.047.339	381.136
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	8	282	0
Anden gæld <i>Other payables</i>		7.171.019	4.191.353
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Short-term debt</i>		8.562.390	11.810.545
Gældsforpligtelser <i>Debt</i>		91.482.478	99.382.064
Passiver <i>Liabilities and equity</i>		132.384.653	141.410.600
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	9		
Nærtstående parter og ejerforhold <i>Related parties and ownership</i>	10		

Egenkapitalopgørelse

Statement of Changes in Equity

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	<u>Share capital</u>	<u>Retained earnings</u>	<u>Total</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	2.500.000	8.963.005	11.463.005
Kontant kapitalforhøjelse <i>Cash capital increase</i>	1.200.000	0	1.200.000
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	-1.873.360	-1.873.360
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	<u>3.700.000</u>	<u>7.089.645</u>	<u>10.789.645</u>

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 oversigten over selskabskapitalens udvikling de seneste 5 år.
Refer to note 6 for an overview of the share capital development during the last 5 years.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	2015 DKK	2014 DKK
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver <i>Depreciation, amortisation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment</i>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver <i>Depreciation of property, plant and equipment</i>	2.259.894	526.214
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver <i>Impairment of property, plant and equipment</i>	3.345.818	0
Gevinst og tab ved afhændelse <i>Gain and loss on disposal</i>	0	2.908.426
	5.605.712	3.434.640
2 Finansielle indtægter <i>Financial income</i>		
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	723.423	9.630
	723.423	9.630
3 Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder <i>Interest paid to group enterprises</i>	141.239	0
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	4.419.329	7.423.672
	4.560.568	7.423.672
4 Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Årets aktuelle skat <i>Current tax for the year</i>	282	0
Årets udskudte skat <i>Deferred tax for the year</i>	-453.001	-335.766
	-452.719	-335.766

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

5 Materielle anlægsaktiver

Property, plant and equipment

	Grunde og byg- ninger <i>Land and buildings</i> DKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	140.025.488
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	1.816.757
Afgang i årets løb <i>Disposals for the year</i>	-10.000.000
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	<u>131.842.245</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar <i>Impairment losses and depreciation at 1 January</i>	1.354.747
Årets nedskrivninger <i>Impairment losses for the year</i>	3.345.818
Årets afskrivninger <i>Depreciation for the year</i>	2.259.894
Ned- og afskrivninger 31. december <i>Impairment losses and depreciation at 31 December</i>	<u>6.960.459</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i>	<u>124.881.786</u>
Afskrives over <i>Depreciated over</i>	<u>50 år</u> 50 years

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

6 Egenkapital

Equity

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

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

7 Hensættelse til udskudt skat

Provision for deferred tax

	2015	2014
	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i>	31.130.000	32.363.559
Låneomkostninger <i>Amortisation</i>	-74.000	-2.750
Skattemæssigt underskud til fremførsel <i>Tax loss carry-forward</i>	-943.470	-1.795.278
	30.112.530	30.565.531

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:

	2015	2014
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Mortgage loans		
Efter 5 år	0	59.215.228
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år	0	15.120.000
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	0	74.335.228
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	0	3.780.000
<i>Within 1 year</i>		
	0	78.115.228
Kreditinstitutter		
Credit institutions		
Efter 5 år	0	5.000.000
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år	68.406.250	4.030.291
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	68.406.250	9.030.291
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	343.750	1.000.000
<i>Within 1 year</i>		
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	0	2.458.056
<i>Other short-term debt to credit institutions</i>		
Kortfristet del	343.750	3.458.056
<i>Short-term part</i>		
	68.750.000	12.488.347

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

8 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

Long-term debt (continued)

	2015	2014
	DKK	DKK
Gæld til tilknyttede virksomheder		
<i>Payables to group enterprises</i>		
Efter 5 år	10.307.838	0
<i>After 5 years</i>		
Langfristet del	10.307.838	0
<i>Long-term part</i>		
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	282	0
<i>Other short-term debt to group enterprises</i>		
	10.308.120	0
Anden gæld		
<i>Other payables</i>		
Mellem 1 og 5 år	4.206.000	4.206.000
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	4.206.000	4.206.000
<i>Long-term part</i>		
Øvrig kortfristet gæld	7.171.019	4.191.353
<i>Other short-term payables</i>		
	11.377.019	8.397.353

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	2015	2014
	DKK	DKK
9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
<i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>		
Sikkerhedsstillelser		
<i>Security</i>		
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 60.750, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på <i>Mortgage deeds registered to the mortgagor totalling DKK 60,750k, providing security on land and buildings with a carrying amount of</i>	124.881.786	138.670.741

Eventualforpligtelser

Contingent liabilities

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat 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, royalty tax and tax on unearned income. The total amount of tax payables is included in the Annual Report of the 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 og ejerforhold

Related parties and ownership

Grundlag

Basis

Bestemmende indflydelse

Controlling interest

NSF Denmark ApS, Skodsborgvej 48 A, DK-2830 Virum Hovedanpartshaver
Main shareholder

Øvrige nærtstående parter

Other related parties

Steen Sønderby, Højmarkvej 26, DK-8270 Højbjerg Bestyrelsesmedlem og Direktør
Member of the Board of Directors and Executive Board

Rasmus Nørgaard, Margrethevej 23, 2840 Holte Bestyrelsesformand
Chairman of the Board of Directors

Mikkel Bülow-Lehnsby, Høyrups Allé 29, 2900 Hellerup Bestyrelsesmedlem
Member of the board of Directors

Rune Højby Kock, Silkegade 15, 1. th., 1113 København K. Bestyrelsesmedlem
Member of the board of Directors

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:

NSF Denmark ApS, Skodsborgvej 48 A, DK-2830 Virum.

Koncernregnskab

Consolidated Financial Statements

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

Koncernrapporten for NREP Nordic Strategies Fund FCP-FIS kan rekvireres på følgende adresse:
The Group Annual Report of NREP 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

Regnskabspraksis

Accounting Policies

Regnskabsgrundlag

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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

Basis of Preparation

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

The accounting policies applied remain unchanged from last year.

Financial Statements for 2015 are presented in DKK.

Recognition and measurement

Revenues are recognised in the income statement as earned. Furthermore, value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortised cost are recognised. Moreover, all expenses incurred to achieve the earnings for the year are recognised in the income statement, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow out of the Company, and the value of the liability can be measured reliably.

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

Regnskabspraksis *Accounting Policies*

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

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.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

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".

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

Translation policies

Transactions in foreign currencies are translated at the exchange rates at the dates of transaction. Gains and losses arising due to differences between the transaction date rates and the rates at the dates of payment are recognised in financial income and expenses in the income statement. Where foreign exchange transactions are considered hedging of future cash flows, the value adjustments are recognised directly in equity.

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.

Fixed assets acquired in foreign currencies are measured at the transaction date rates.

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.

Regnskabspraksis *Accounting Policies*

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

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

Nettoomsætning

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

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til salg samt 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.

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/loss

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

Revenue

Revenue from rental income 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 sales as well as 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.

Regnskabspraksis

Accounting Policies

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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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

Property, plant and equipment

Property, plant and equipment are measured at cost less accumulated depreciation and less any accumulated impairment losses.

Cost comprises the cost of acquisition and expenses directly related to the acquisition up until the time when the asset is ready for use. In the case of assets of own construction, cost comprises direct and indirect expenses for labour, materials, components and sub-suppliers.

Depreciation based on cost reduced by any residual value is calculated on a straight-line basis over the expected useful lives of the assets, which are:

Buildings	50 years
-----------	----------

Assets costing less than DKK 12,800 are expensed in the year of acquisition.

Regnskabspraksis

Accounting Policies

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

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.

Impairment of fixed assets

The carrying amounts of property, plant and equipment are reviewed on an annual basis to determine whether there is any indication of impairment other than that expressed by amortisation and depreciation.

If so, the asset is written down to its lower recoverable amount.

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 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.

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

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.