

---

# ***RetReal 1 Holte ApS***

Skodsborgvej 48 A, DK-2830 Virum

## **Årsrapport for 2015**

*Annual Report for 2015*

---

CVR-nr. 35 51 43 68

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære 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*



**pwc**

# 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*

Beretning 6  
*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 17  
*Accounting Policies*

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

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

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

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for RetReal 1 Holte 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 udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende bil-

To the Shareholder of RetReal 1 Holte ApS

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

We have audited the Financial Statements of RetReal 1 Holte 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 control relevant to the Company's preparation of

# Den uafhængige revisors erklæringer

## *Independent Auditor's Report on the Financial Statements*

lede. 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.

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*

RetReal 1 Holte ApS  
Skodsborgvej 48 A  
DK-2830 Virum

CVR-nr.: 35 51 43 68

*CVR No:*

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

*Financial period: 1 January - 31 December*

Stiftet: 10. oktober 2013

*Incorporated: 10 October 2013*

Regnskabsår: 3. regnskabsår

*Financial year: 3rd 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

**Advokat**  
*Lawyers*

Accura Advokatpartnerselskab  
Tuborg Boulevard 1  
DK-2900 Hellerup

**Pengeinstitut**  
*Bankers*

Nykredit Bank  
Kalvebod brygge 47  
DK-1780 København V

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

## **Beretning**

### **Review**

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### **Hovedaktivitet**

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

#### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på DKK 8.774.119, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 81.891.113.

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

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

#### **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.

The Annual Report of RetReal 1 Holte 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 Annual Report has been prepared under the same accounting policies as last year.

#### **Main activity**

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

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

The income statement of the Company for 2015 shows a loss of DKK 8,774,119, and at 31 December 2015 the balance sheet of the Company shows equity of DKK 81,891,113.

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

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

#### **Unusual events**

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

#### **Subsequent events**

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



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

### Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b> <i>Gross profit/loss</i>		<b>14.018.990</b>	<b>15.474.471</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver <i>Depreciation, amortisation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment</i>	1	-7.896.968	-7.472.973
<b>Resultat før finansielle poster</b> <i>Profit/loss before financial income and expenses</i>		<b>6.122.022</b>	<b>8.001.498</b>
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	2	472.134	7.496
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	3	-16.252.940	-13.580.200
<b>Resultat før skat</b> <i>Profit/loss before tax</i>		<b>-9.658.784</b>	<b>-5.571.206</b>
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	4	884.665	-651.804
<b>Årets resultat</b> <i>Net profit/loss for the year</i>		<b>-8.774.119</b>	<b>-6.223.010</b>

## Resultatdisponering

### Distribution of profit

#### Forslag til resultatdisponering

##### Proposed distribution of profit

Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-8.774.119	-6.223.010
		<b>-8.774.119</b>	<b>-6.223.010</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Aktiver

#### Assets

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger <i>Land and buildings</i>		446.590.857	435.078.399
<b>Materielle anlægsaktiver</b> <i>Property, plant and equipment</i>	5	<b>446.590.857</b>	<b>435.078.399</b>
<b>Anlægsaktiver</b> <i>Fixed assets</i>		<b>446.590.857</b>	<b>435.078.399</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		1.010.319	5.081.919
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		461.203	462.249
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		2.237.094	819.936
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>		2.196.758	1.598.362
<b>Tilgodehavender</b> <i>Receivables</i>		<b>5.905.374</b>	<b>7.962.466</b>
<b>Likvide beholdninger</b> <i>Cash at bank and in hand</i>		<b>1.152.524</b>	<b>262.364</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>		<b>7.057.898</b>	<b>8.224.830</b>
<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>		<b>453.648.755</b>	<b>443.303.229</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Passiver

##### Liabilities and equity

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		1.090.000	1.090.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		80.801.113	89.575.232
<b>Egenkapital</b> <b>Equity</b>	6	<b>81.891.113</b>	<b>90.665.232</b>
Hensættelse til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i>	7	439.155	1.324.866
<b>Hensatte forpligtelser</b> <b>Provisions</b>		<b>439.155</b>	<b>1.324.866</b>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		221.573.944	209.445.702
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		128.063.910	111.198.864
Anden gæld <i>Other payables</i>		9.367.806	9.254.629
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <b>Long-term debt</b>	8	<b>359.005.660</b>	<b>329.899.195</b>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	8	1.470.401	1.250.245
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>		4.038.333	14.371.097
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		4.357.965	5.792.594
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	8	2.446.128	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <b>Short-term debt</b>		<b>12.312.827</b>	<b>21.413.936</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <b>Debt</b>		<b>371.318.487</b>	<b>351.313.131</b>
<b>Passiver</b> <b>Liabilities and equity</b>		<b>453.648.755</b>	<b>443.303.229</b>
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>	1.090.000	89.575.232	90.665.232
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	-8.774.119	-8.774.119
<b>Egenkapital 31. december</b> <b><i>Equity at 31 December</i></b>	<b>1.090.000</b>	<b>80.801.113</b>	<b>81.891.113</b>

Selskabskapitalen består af 1.090.000 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.  
*The share capital consists of 1,090,000 shares of a nominal value of DKK 1. No shares carry any special rights.*

Der henvises til note 6 for oversigt 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
<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b> <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>	7.896.968	7.472.973
	<b>7.896.968</b>	<b>7.472.973</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b> <i>Financial income</i>		
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	0	7.301
Valutakursreguleringer <i>Exchange adjustments</i>	472.134	195
	<b>472.134</b>	<b>7.496</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b> <i>Financial expenses</i>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder <i>Interest paid to group enterprises</i>	12.583.926	8.888.066
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	3.113.645	4.691.118
Valutakursregulering <i>Exchange adjustments</i>	555.369	1.016
	<b>16.252.940</b>	<b>13.580.200</b>
<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>	1.046	-462.249
Årets udskudte skat <i>Deferred tax for the year</i>	-885.711	1.114.053
	<b>-884.665</b>	<b>651.804</b>

## 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>	443.790.413
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	19.409.426
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	<u>463.199.839</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar <i>Impairment losses and depreciation at 1 January</i>	8.712.014
Årets afskrivninger <i>Depreciation for the year</i>	7.896.968
Ned- og afskrivninger 31. december <i>Impairment losses and depreciation at 31 December</i>	<u>16.608.982</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <b><i>Carrying amount at 31 December</i></b>	<b><u>446.590.857</u></b>
Afskrives over <i>Amortised 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
	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital 1. januar <i>Share capital at 1 January</i>	1.090.000	1.090.000	80.000
Kapitalforhøjelse <i>Capital increase</i>	0	0	1.010.000
<b>Selskabskapital 31. december</b> <b><i>Share capital at 31 December</i></b>	<b>1.090.000</b>	<b>1.090.000</b>	<b>1.090.000</b>

### 7 Hensættelse til udskudt skat

#### Provision for deferred tax

	2015	2014
	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i>	4.307.250	5.011.052
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelse <i>Trade receivables</i>	-559.062	0
Låneomkostninger <i>Amortization</i>	-229.632	-193.389
Skattemæssigt underskud til fremførelse <i>Tax loss carry-forward</i>	-3.079.401	-3.492.797
	<b>439.155</b>	<b>1.324.866</b>

# 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
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
<b>Mortgage loans</b>		
Efter 5 år	187.305.546	189.459.575
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år	34.268.398	19.986.127
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	221.573.944	209.445.702
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	1.470.401	1.250.245
<i>Within 1 year</i>		
	<b>223.044.345</b>	<b>210.695.947</b>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
<b>Payables to group enterprises</b>		
Efter 5 år	128.063.910	111.198.864
<i>After 5 years</i>		
Langfristet del	128.063.910	111.198.864
<i>Long-term part</i>		
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	2.446.128	0
<i>Other short-term debt to group enterprises</i>		
	<b>130.510.038</b>	<b>111.198.864</b>
<b>Anden gæld</b>		
<b>Other payables</b>		
Mellem 1 og 5 år	9.367.806	9.254.629
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	9.367.806	9.254.629
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	0	0
<i>Within 1 year</i>		
	<b>9.367.806</b>	<b>9.254.629</b>



# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>9 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>		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på <i>Land and buildings with a carrying amount of</i>	446.590.857	435.078.399
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser: <i>The following assets have been placed as security with bankers</i>		
Ejerpantebreve på i alt DKK 135.395, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på <i>Mortgage deeds registered to the mortgagor totalling DKK 135,395k, providing security on land and buildings with a carrying amount of</i>	446.590.857	435.078.399

### 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.  
*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.*

Selskabet har, til sikkerhed for koncernens bankforbindelse, afgivet selvskyldnerkaution for moderselskabet NREP Nordic Retail 2 AB.  
*The Company has issued a guarantee for the Parent Company NREP Nordic Retail 2 AB, as security towards the Group's bank.*

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 10 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Related parties and ownership

#### Grundlag

#### Basis

---

#### Bestemmende indflydelse

##### Controlling interest

NNRF 2 Denmark 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:*

NNRF 2 Denmark AB  
Kungsgatan 44, 6th floor  
111 35 Stockholm, Sweden

#### Koncernregnskab

##### Consolidated Financial Statements

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet NREP Nordic Retail 2 AB.

*The Company is included in the Group Annual Report of the Parent Company NREP Nordic Retail 2 AB.*

Koncernrapporten for NREP Nordic Retail 2 AB kan rekvireres på følgende adresse:

*The Group Annual Report of NREP Nordic Retail 2 AB may be obtained at the following address:*

Kungsgatan 44, 6th floor  
111 35 Stockholm  
Sweden

# Regnskabspraksis

## Accounting Policies

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for RetReal 1 Holte 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 værdiregulering 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 RetReal 1 Holte 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, 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.

# 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.

## 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.

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.

## 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 has been made before year end.

## **Regnskabspraksis** *Accounting Policies*

Nettoomsætningen indregnes eksklusiv 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.

### **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.

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.

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

Tax for the year consists of current tax for the year and 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 companies. 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.

## **Regnskabspraksis** *Accounting Policies*

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

### **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 forsikringspræmier, abonnementer og renter.

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

### **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 insurance premiums, subscriptions and interest.

# Regnskabspraksis

## Accounting Policies

### 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 gældsmetode 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, 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.

### 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, 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.

# Regnskabspraksis

## Accounting Policies

### 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### 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.

Mortgage loans are measured at amortised cost, which for cash loans corresponds to the remaining loan. Amortised cost of debenture loans corresponds to the remaining loan calculated as the underlying cash value of the loan at the date of raising the loan adjusted for depreciation of the price adjustment of the loan made over the term of the loan at the date of raising the loan.

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