

---

# ***DistReal NSF 1 Ishøj ApS***

Skodsborgvej 48A, DK-2830 Virum

## **Årsrapport for 2017**

*Annual Report for 2017*

---

CVR-nr. 35 67 35 47

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 31/5 2018

*The Annual Report was  
presented and adopted at  
the Annual General  
Meeting of the Company  
on 31/5 2018*

Lina Persson  
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

*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 2017 for DistReal NSF 1 Ishøj 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

The Executive Board has today considered and adopted the Annual Report of DistReal NSF 1 Ishøj ApS for the financial year 1 January - 31 December 2017.

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 2017 of the Company and of the results of the Company operations for 2017.

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

Virum, den 31. maj 2018  
*Virum, 31 May 2018*

#### **Direktion**

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

Mikkel Bülow-Lehnsby

Rasmus Nørgaard

Steen Sønderby

Rune Højby Kock

# **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

## ***Independent Auditor's Report***

Til kapitalejeren i DistReal NSF 1 Ishøj ApS

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for DistReal NSF 1 Ishøj ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskapspraksis ("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.

To the Shareholder of DistReal NSF 1 Ishøj ApS

### **Opinion**

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2017 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2017 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We have audited the Financial Statements of DistReal NSF 1 Ishøj ApS for the financial year 1 January - 31 December 2017, 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.

# **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

## ***Independent Auditor's Report***

### **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 væsentlig 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 professio-

### **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 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

# **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

## ***Independent Auditor's Report***

nel 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. 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 til-sidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, 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 oplysnin- ger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regn- skabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikker- hed 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 revi- sionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysnin- ger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklu- sion. Vores konklusioner er baseret på det revi- sionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længe-

audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstate- ment of the Financial Statements, whether due to fraud or error, design and perform audit pro- cedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, in- tentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control rele- vant to the audit in order to design audit pro- cedures 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 poli- cies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
- Conclude on the appropriateness of Manage- ment's use of the going concern basis of account- ing 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 uncer- tainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Financial Statements or, if such disclo- sures 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

# **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

## ***Independent Auditor's Report***

re kan fortsætte driften.

- 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.

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.

the Company to cease to continue as a going concern.

- 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.

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 31. maj 2018

*Hellerup, 31 May 2018*

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jacob F Christiansen  
statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*  
mne18628

Thomas Wraae Holm  
statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*  
mne30141

# **Selskabsoplysninger**

## ***Company Information***

### **Selskabet**

***The Company***

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

CVR-nr.: 35 67 35 47  
*CVR No:*  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
*Financial period: 1 January - 31 December*  
Stiftet: 25. februar 2014  
*Incorporated: 25 February 2014*  
Regnskabsår: 4. regnskabsår  
*Financial year: 4th financial year*  
Hjemstedskommune: Rudersdal  
*Municipality of reg. office: Rudersdal*

### **Direktion**

***Executive Board***

Mikkel Bülow-Lehnsby  
Rasmus Nørgaard  
Steen Sønderby  
Rune Højby Kock

### **Revision**

***Auditors***

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
DK-2900 Hellerup

### **Pengeinstitut**

***Bankers***

Danske Bank  
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	2017 DKK	2016 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b> <i>Gross profit/loss</i>		<b>5.946.349</b>	<b>-484.628</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver <i>Value adjustments of assets held for investment</i>		36.003.677	0
<b>Bruttofortjeneste</b> <i>Gross profit/loss</i>		<b>41.950.026</b>	<b>-484.628</b>
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	2	227	0
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	3	-8.388.093	-5.518.761
<b>Resultat før skat</b> <i>Profit/loss before tax</i>		<b>33.562.160</b>	<b>-6.003.389</b>
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	5	-6.772.568	1.198.128
<b>Årets resultat</b> <i>Net profit/loss for the year</i>		<b>26.789.592</b>	<b>-4.805.261</b>

## Resultatdisponering

*Distribution of profit*

### Forslag til resultatdisponering

*Proposed distribution of profit*

Overført resultat <i>Retained earnings</i>	26.789.592	-4.805.261
	<b>26.789.592</b>	<b>-4.805.261</b>

# **Balance 31. december**

## **Balance Sheet 31 December**

### **Aktiver**

#### **Assets**

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		359.300.000	136.206.068
<b>Materielle anlægsaktiver</b> <i>Property, plant and equipment</i>	6	<b>359.300.000</b>	<b>136.206.068</b>
<b>Anlægsaktiver</b> <i>Fixed assets</i>		<b>359.300.000</b>	<b>136.206.068</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		82.717	0
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		1.627.777	12.937.688
Selskabsskat <i>Corporation tax</i>		0	1.198.140
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>		129.312	892
<b>Tilgodehavender</b> <i>Receivables</i>		<b>1.839.806</b>	<b>14.136.720</b>
<b>Likvide beholdninger</b> <i>Cash at bank and in hand</i>		<b>748.626</b>	<b>1.761.542</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>		<b>2.588.432</b>	<b>15.898.262</b>
<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>		<b>361.888.432</b>	<b>152.104.330</b>

## **Balance 31. december**

**Balance Sheet 31 December**

### **Passiver**

**Liabilities and equity**

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		232.150	180.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		70.668.753	27.504.061
<b>Egenkapital</b> <b><i>Equity</i></b>		<b>70.900.903</b>	<b>27.684.061</b>
Hensættelse til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i>		6.793.307	0
<b>Hensatte forpligtelser</b> <b><i>Provisions</i></b>		<b>6.793.307</b>	<b>0</b>
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>		189.573.599	21.496.533
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		81.074.676	89.770.572
Deposita <i>Deposits</i>		5.400.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <b><i>Long-term debt</i></b>	7	<b>276.048.275</b>	<b>111.267.105</b>

## **Balance 31. december**

### **Balance Sheet 31 December**

#### **Passiver**

##### **Liabilities and equity**

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>	7	6.027.000	40
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		1.371.514	13.153.124
Anden gæld <i>Other payables</i>		747.433	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <i>Short-term debt</i>		<b>8.145.947</b>	<b>13.153.164</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <i>Debt</i>		<b>284.194.222</b>	<b>124.420.269</b>
<b>Passiver</b> <i>Liabilities and equity</i>		<b>361.888.432</b>	<b>152.104.330</b>
Væsentligste aktiviteter <i>Key activities</i>	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	8		
Nærtstående parter <i>Related parties</i>	9		
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	10		

## Egenkapitalopgørelse

### *Statement of Changes in Equity*

	Selskabskapital <i>Share capital</i>	Overkurs ved emission <i>Share premium account</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	180.000	0	27.504.061	27.684.061
Gældskonvertering <i>Debt conversion</i>	52.150	16.375.100	0	16.427.250
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	0	26.789.592	26.789.592
Overført fra overkurs ved emission <i>Transfer from share premium account</i>	0	-16.375.100	16.375.100	0
<b>Egenkapital 31. december</b> <i>Equity at 31 December</i>	<b>232.150</b>	<b>0</b>	<b>70.668.753</b>	<b>70.900.903</b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 1 Væsentligste aktiviteter

*Key activities*

Selskabets formål er investering og udlejning af fast ejendom.  
*The key activity of the company is investment and rental of property.*

	2017 DKK	2016 DKK
<b>2 Finansielle indtægter</b> <i>Financial income</i>		
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	227	0
	<b>227</b>	<b>0</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b> <i>Financial expenses</i>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder <i>Interest paid to group enterprises</i>	7.331.354	5.502.481
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	1.055.203	16.280
Kursreguleringer omkostninger <i>Exchange adjustments, expenses</i>	1.536	0
	<b>8.388.093</b>	<b>5.518.761</b>

### 4 Dagsværdidisikring

*Fair value hedging*

Hovedstolen af sikringsinstrumenterne er DKK 150.675.000 pr. 31. december 2017. Løbetiden for sikringsinstrumenterne er frem til 15. april 2022

*The principal of the hedging instruments are DKK 150,675,000 as of 31 December 2017. The maturity date of the hedging instruments is 15 April 2022*

# Noter til årsregnskabet

## *Notes to the Financial Statements*

	2017 DKK	2016 DKK
<b>5 Skat af årets resultat</b> <i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Årets aktuelle skat <i>Current tax for the year</i>	0	-1.198.140
Årets udskudte skat <i>Deferred tax for the year</i>	6.793.295	12
Regulering af skat vedrørende tidligere år <i>Adjustment of tax concerning previous years</i>	-20.727	0
	<b>6.772.568</b>	<b>-1.198.128</b>
<b>6 Aktiver der måles til dagsværdi</b> <i>Assets measured at fair value</i>		
	Investerings- ejendomme <i>Investment proper- ties</i>	
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	136.206.068	
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	187.090.255	
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	<b>323.296.323</b>	
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>	0	
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	36.003.677	
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	<b>36.003.677</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <i>Carrying amount at 31 December</i>	<b>359.300.000</b>	

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

*Assets measured at fair value*

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

*Assumptions underlying the determination of fair value of investment properties*

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker (DCF beregninger) baseret på ledelsens forventninger til fremtidige pengestrømme, afkastkrav m.v.

*Investment properties are measured at fair value. The fair value is calculated by using generally accepted valuation methods (DCF calculations) based on management's expectations for future cash flows, return requirements, etc.*

Dagsværdien for ejendommen er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

*The fair value of the property has been calculated based on the following assumptions:*

	2017 DKK	2016 DKK
Budgetperiode <i>Budget period</i>	10	15
Diskonteringsrente <i>Discount rate</i>	7,00%	7,00%
Vækst i terminalperioden <i>Growth in terminal period</i>	2,00 %	1,50%

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2017 vurderet af en uafhængig valuar.

*The fair value of investment properties at 31 December 2017 has been assessed by an independent assessor.*

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

*The estimates applied are based on information and assumptions considered reasonable by Management but which are inherently uncertain and unpredictable. Actual events or circumstances will probably differ from the assumptions made in the calculations as often assumed events do not occur as expected. Such difference may be material.*

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 7 Langfristede gældsforspligtelser

*Long-term debt*

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforspligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforspligtelser.

*Payments due within 1 year are recognised in short-term debt. Other debt is recognised in long-term debt.*

Gældsforspligtelsene forfalder efter nedenstående orden:

*The debt falls due for payment as specified below:*

	2017 DKK	2016 DKK
<b>Kreditinstitutter</b> <i>Credit institutions</i>		
Mellem 1 og 5 år <i>Between 1 and 5 years</i>	189.573.599	21.496.533
Langfristed del <i>Long-term part</i>	<u>189.573.599</u>	<u>21.496.533</u>
Inden for 1 år <i>Within 1 year</i>	6.027.000	0
Øvrig kortfristed gæld til kreditinstitutter <i>Other short-term debt to credit institutions</i>	0	40
Kortfristed del <i>Short-term part</i>	<u>6.027.000</u>	<u>40</u>
	<b><u>195.600.599</u></b>	<b><u>21.496.573</u></b>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b> <i>Payables to group enterprises</i>		
Efter 5 år <i>After 5 years</i>	81.074.676	89.770.572
Langfristed del <i>Long-term part</i>	<u>81.074.676</u>	<u>89.770.572</u>
Inden for 1 år <i>Within 1 year</i>	0	0
	<b><u>81.074.676</u></b>	<b><u>89.770.572</u></b>

## **Noter til årsregnskabet**

### **Notes to the Financial Statements**

#### **7 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)**

**Long-term debt (continued)**

	2017 DKK	2016 DKK
<b>Deposita</b> <i>Deposits</i>		
Efter 5 år <i>After 5 years</i>	5.400.000	0
Langfristet del <i>Long-term part</i>	5.400.000	0
Inden for 1 år <i>Within 1 year</i>	0	0
	<b>5.400.000</b>	<b>0</b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

	2017 DKK	2016 DKK
<b>8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b> <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b> <i>Charges and security</i>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser: <i>The following assets have been placed as security with bankers</i>		
Ejerantebreve på i alt TDKK 200.900, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi af <i>Mortgage deeds registered to the mortagor totalling DKK 200,900k, providing security on land and buildings at a carrying amount of</i>	359.300.000	136.206.068
<b>Kautions- og garantiforpligtelser</b> <i>Guarantee obligations</i>		
Selskabet har stillet selvskyldnerkautioner for søsterselskabers engagement med kreditinstitutter for maksimalt <i>The Company has provided an absolute guarantee related engagement with credit institutions for affiliated companies for a maximum of</i>	1.287.161.282	0
<b>Andre eventualforpligtelser</b> <i>Other contingent liabilities</i>		
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 DistReal NSF 1 Greve ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. <i>The Danish group companies are jointly and severally liable for tax on the Group's jointly taxed income as well as for Danish withholding taxes through dividend tax and tax on unearned income. The total amount of tax payables is included in the Annual Report of DistReal NSF 1 Greve ApS that is the administration Company in relation to the joint taxation.</i>		

# **Noter til årsregnskabet**

## **Notes to the Financial Statements**

### **9 Nærtstående parter**

***Related parties***

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

*The Company is included in the Group Annual Report of the Parent Company:*

Navn <i>Name</i>	Hjemsted <i>Place of registered office</i>
NREP LPF Limited Partnership	Luxembourg <i>Luxembourg</i>

Koncernrapporten for NREP CPF Limited Partnership kan rekviseres på følgende adresse:

*The Group Annual Report of NREP CPF Limited Partnership may be obtained at the following address:*

NREP LPF Limited Partnership  
Grand Rue 7, 1661  
Luxembourg

# **Noter til årsregnskabet**

## **Notes to the Financial Statements**

### **10 Anvendt regnskabspraksis**

#### *Accounting Policies*

Årsrapporten for DistReal NSF 1 Ishøj ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 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 tilbageførslser 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.

The Annual Report of DistReal NSF 1 Ishøj ApS for 2017 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B as well as selected rules applying to reporting class C.

The accounting policies applied remain unchanged from last year.

The Financial Statements for 2017 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.

# **Noter til årsregnskabet**

## **Notes to the Financial Statements**

### **10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

**Accounting Policies (continued)**

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 præsentationsvaluta 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.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedag-en, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kurSEN på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

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

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.

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.

## **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 til årsregnskabet**

## **Notes to the Financial Statements**

### **10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

**Accounting Policies (continued)**

#### **Nettoomsætning**

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

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### **Andre eksterne omkostninger**

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

#### **Finansielle poster**

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

#### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat 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 measured at the consideration received and 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.

#### **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 til årsregnskabet**

## **Notes to the Financial Statements**

### **10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

**Accounting Policies (continued)**

## **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.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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.

### **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.

## **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.

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

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

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.

### **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.

# **Noter til årsregnskabet**

## **Notes to the Financial Statements**

### **10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

**Accounting Policies (continued)**

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 indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende administration, licenser, vedligeholdelse, ejendomsskat, banklån og forsikringspræmier.

#### **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 måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udbringning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 administration, licenses, maintenance, property tax, bankloan and insurance premiums.

#### **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.

# **Noter til årsregnskabet**

## **Notes to the Financial Statements**

### **10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

**Accounting Policies (continued)**

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 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 acontoskatte. 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 nominel værdi.

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 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.