

---

# ***DistReal NSF 1 Horsens ApS***

Skodsborgvej 48 A, DK-2830 Virum

## **Årsrapport for 2015**

*Annual Report for 2015*

---

CVR-nr. 36 06 78 53

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 <u>Page</u>
<b>Påtegninger</b> <i>Management's Statement and Auditor's Report</i>	
Ledespåtegning <i>Management's Statement</i>	1
Den uafhængige revisors erklæringer <i>Independent Auditor's Report on the Financial Statements</i>	2
<b>Ledelsesberetning</b> <i>Management's Review</i>	
Selskabsoplysninger <i>Company Information</i>	5
Ledelsesberetning <i>Management's Review</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>	10
Noter til årsregnskabet <i>Notes to the Financial Statements</i>	11
Regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	17

*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 DistReal NSF 1 Horsens ApS.

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***

Mikkel Bülow-Lehnsby

Rasmus Nørgaard

Steen Sønderby

The Executive Board has today considered and adopted the Annual Report of DistReal NSF 1 Horsens ApS for the financial year 1 January - 31 December 2015.

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 kapitalejerne i DistReal NSF 1 Horsens ApS

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for DistReal NSF 1 Horsens 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

To the Shareholders of DistReal NSF 1 Horsens ApS

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

We have audited the Financial Statements of DistReal NSF 1 Horsens 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

# **Den uafhængige revisors erklæringer**

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

kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse 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.

risk assessments, the auditor considers internal 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 Horsens ApS  
Skodsborgvej 48 A  
DK-2830 Virum

CVR-nr.: 36 06 78 53

*CVR No:*

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

*Financial period: 1 January - 31 December*

Stiftet: 17. august 2014

*Incorporated: 17 August 2014*

Regnskabsår: 2. regnskabsår

*Financial year: 2nd 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*

Danske Bank A/S  
Strødamvej 21  
DK-2100 København Ø

Skandinaviska Enskilda Banken  
Bernstorffsgade 50  
DK-1577 København V

# Ledelsesberetning

## Management's Review

Årsrapporten for DistReal NSF 1 Horsens ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Hovedaktivitet

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

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 210.594, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 4.052.384.

### 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 DistReal NSF 1 Horsens ApS for 2015 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.

been prepared under the same accounting policies as last year.

### Main activity

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

### Development in the year

The income statement of the Company for 2015 shows a profit of DKK 210,594, and at 31 December 2015 the balance sheet of the Company shows equity of DKK 4,052,384.

### 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>3.145.956</b>	<b>787.337</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver <i>Depreciation, amortisation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment</i>	1	-1.025.866	-180.826
<b>Resultat før finansielle poster</b> <i>Profit/loss before financial income and expenses</i>		<b>2.120.090</b>	<b>606.511</b>
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	2	28.171	3.202
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	3	-1.697.977	-876.649
<b>Resultat før skat</b> <i>Profit/loss before tax</i>		<b>450.284</b>	<b>-266.936</b>
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	4	-239.690	58.726
<b>Årets resultat</b> <i>Net profit/loss for the year</i>		<b>210.594</b>	<b>-208.210</b>

## Resultatdisponering

### Distribution of profit

#### Forslag til resultatdisponering

##### Proposed distribution of profit

Overført resultat <i>Retained earnings</i>	210.594	-208.210
	<b>210.594</b>	<b>-208.210</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Aktiver

#### Assets

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger <i>Land and buildings</i>		39.814.800	40.254.073
<b>Materielle anlægsaktiver</b> <i>Property, plant and equipment</i>	5	<b>39.814.800</b>	<b>40.254.073</b>
<b>Anlægsaktiver</b> <i>Fixed assets</i>		<b>39.814.800</b>	<b>40.254.073</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		0	46.492
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		306.218	0
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		14.559	0
Udskudt skatteaktiv <i>Deferred tax asset</i>	7	0	58.726
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>		36.004	368.189
<b>Tilgodehavender</b> <i>Receivables</i>		<b>356.781</b>	<b>473.407</b>
<b>Likvide beholdninger</b> <i>Cash at bank and in hand</i>		<b>3.972.044</b>	<b>3.425.626</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>		<b>4.328.825</b>	<b>3.899.033</b>
<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>		<b>44.143.625</b>	<b>44.153.106</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Passiver

##### Liabilities and equity

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		1.050.000	1.050.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		3.002.384	2.791.790
<b>Egenkapital</b> <b>Equity</b>	6	<b>4.052.384</b>	<b>3.841.790</b>
Hensættelse til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i>	7	487.181	0
<b>Hensatte forpligtelser</b> <b>Provisions</b>		<b>487.181</b>	<b>0</b>
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>		21.780.000	21.953.314
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		14.817.032	12.963.413
Anden gæld <i>Other payables</i>		2.400.000	2.400.001
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <b>Long-term debt</b>	8	<b>38.997.032</b>	<b>37.316.728</b>
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>	8	110.000	110.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		54.531	103.069
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	8	0	1.834.880
Anden gæld <i>Other payables</i>		442.497	946.639
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <b>Short-term debt</b>		<b>607.028</b>	<b>2.994.588</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <b>Debt</b>		<b>39.604.060</b>	<b>40.311.316</b>
<b>Passiver</b> <b>Liabilities and equity</b>		<b>44.143.625</b>	<b>44.153.106</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
	<i>Share capital</i>	<i>Retained earnings</i>	<i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	1.050.000	2.791.790	3.841.790
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	210.594	210.594
<b>Egenkapital 31. december</b> <b><i>Equity at 31 December</i></b>	<b>1.050.000</b>	<b>3.002.384</b>	<b>4.052.384</b>

Selskabskapitalen består af 1.050.000 anpartar à nominelt DKK 1. Ingen anpartar er tillagt særlige rettigheder.  
*The Share capital consists of 1,050,000 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>	1.025.866	180.826
	<b>1.025.866</b>	<b>180.826</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b> <i>Financial income</i>		
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	28.171	3.202
	<b>28.171</b>	<b>3.202</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b> <i>Financial expenses</i>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder <i>Interest paid to group enterprises</i>	1.028.667	696.293
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	668.877	180.334
Valutakurstab <i>Exchange loss</i>	433	22
	<b>1.697.977</b>	<b>876.649</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>	-306.218	0
Årets udskudte skat <i>Deferred tax for the year</i>	545.908	-58.726
	<b>239.690</b>	<b>-58.726</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>	40.434.899
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	586.593
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	<u>41.021.492</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar <i>Impairment losses and depreciation at 1 January</i>	180.826
Årets afskrivninger <i>Depreciation for the year</i>	1.025.866
Ned- og afskrivninger 31. december <i>Impairment losses and depreciation at 31 December</i>	<u>1.206.692</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <b><i>Carrying amount at 31 December</i></b>	<b><u>39.814.800</u></b>

### 6 Egenkapital

#### Equity

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

	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital 1. januar <i>Share capital at 1 January</i>	1.050.000	50.000
Kapitalforhøjelse <i>Capital increase</i>	0	1.000.000
Kapitalnedsættelse <i>Capital decrease</i>	0	0
<b>Selskabskapital 31. december</b> <b><i>Share capital at 31 December</i></b>	<b><u>1.050.000</u></b>	<b><u>1.050.000</u></b>

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

	2015 DKK	2014 DKK
<b>7 Hensættelse til udskudt skat</b> <i>Provision for deferred tax</i>		
Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i>	516.549	301.224
Låneomkostninger <i>Amortization</i>	-28.895	-29.040
Skattemæssigt underskud til fremførsel <i>Tax loss carry-forward</i>	-473	-330.910
Overført til udskudt skatteaktiv <i>Transferred to deferred tax asset</i>	0	58.726
	<b>487.181</b>	<b>0</b>
<b>Udskudt skatteaktiv</b> <i>Deferred tax asset</i>		
Opgjort skatteaktiv <i>Calculated tax asset</i>	0	58.726
<b>Regnskabsmæssig værdi</b> <i>Carrying amount</i>	<b>0</b>	<b>58.726</b>

## 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:*

#### Kreditinstitutter

##### Credit institutions

Mellem 1 og 5 år <i>Between 1 and 5 years</i>	21.780.000	21.953.314
Langfristet del <i>Long-term part</i>	21.780.000	21.953.314
Inden for 1 år <i>Within 1 year</i>	110.000	110.000
	<b>21.890.000</b>	<b>22.063.314</b>

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

#### 8 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

*Long-term debt (continued)*

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
<i>Payables to group enterprises</i>		
Efter 5 år	14.817.032	12.963.413
<i>After 5 years</i>		
Langfristet del	14.817.032	12.963.413
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	0	1.834.880
<i>Within 1 year</i>		
	<b>14.817.032</b>	<b>14.798.293</b>
<b>Anden gæld</b>		
<i>Other payables</i>		
Mellem 1 og 5 år	2.400.000	2.400.001
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	2.400.000	2.400.001
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	0	0
<i>Within 1 year</i>		
Øvrig kortfristet gæld	442.497	946.639
<i>Other short-term payables</i>		
	<b>2.842.497</b>	<b>3.346.640</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 bankforbindelser: <i>The following assets have been placed as security with bankers</i>		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 22.000, der giver pant i grunde og bygninger til en regnskabsmæssig værdi af <i>Mortgage deeds registered to the mortgagor totalling DKK 22,000k, providing security on land and buildings at a carrying amount of</i>	39.814.800	40.254.073

#### **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, 2830 Virum

Hovedanpartshaver  
Main Shareholder

#### Øvrige nærtstående parter

##### Other related parties

Mikkel Bülow-Lehnsby, Høyrups Alle 29, 2900 Hellerup,  
Denmark

Direktionsmedlem  
Executive Board Member

Rasmus Nørgaard, Margrethevej 23, 2840 Holte,  
Denmark

Direktionsmedlem  
Executive Board Member

Steen Sønderby, Højmarkvej 26, 8270 Højbjerg,  
Denmark

Direktionsmedlem  
Executive Board Member

#### Ejerforhold

##### Ownership

Følgende kapitalejere 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, 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 Horsens ApS for 2015 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 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.

### Basis of Preparation

Financial Statements of DistReal NSF 1 Horsens ApS for 2015 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.

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.

# Regnskabspraksis

## *Accounting Policies*

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

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en 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.

### **Afledte finansielle instrumenter**

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

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

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

### **Translation policies**

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

Receivables, payables and other monetary items in foreign currencies that have not been settled at the balance sheet date are translated at the exchange rates at the balance sheet date. Any differences between the exchange rates at the balance sheet date and the transaction date rates are recognised in financial income and expenses in the income statement.

### **Derivative financial instruments**

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

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

# Regnskabspraksis

## Accounting Policies

### 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 og kontorhold mv.

#### Af- og nedskrivninger

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

#### Finansielle poster

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

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

### 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 and office expenses, etc.

#### Amortisation, depreciation and impairment losses

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

#### Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts relating to the financial year.

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

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

# Regnskabspraksis

## Accounting Policies

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.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

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

Øvrige 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.

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.

Interest expenses on loans raised directly for financing the construction of property, plant and equipment are recognised in cost over the period of construction. All indirectly attributable borrowing expenses are recognised in the income statement.

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:

Other 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.

# Regnskabspraksis

## *Accounting Policies*

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

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende banklån og forsikringspræmier.

### **Egenkapital**

#### ***Udbytte***

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, 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.

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

### **Receivables**

Receivables are measured in the balance sheet at the lower of amortised cost and net realisable value, which corresponds to nominal value less provisions for bad debts.

### **Prepayments**

Prepayments comprise prepaid expenses concerning bankloan and insurance premiums.

### **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.

## **Regnskabspraksis**

### ***Accounting Policies***

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.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

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

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.

#### **Deferred income**

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