One Revision
STATSAUTORISEREDE REVISORER

Nordic Property Investment ApS

Roskildevej 37 A, 3., 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 36 54 21 79
Company reg. no. 36 54 21 79

Årsrapport
Annual report

1. januar - 31. december 2016
1 January - 31 December 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. marts 2017.
The annual report have been submitted and approved by the general meeting on the 7 March 2017.

Josephine Strandfort Lexner
Dirigent
Chairman of the meeting

Indholdsfortegnelse
Contents

	Side *Page*
Påtegninger	
Reports	
Ledelsespåtegning	1
Management's report	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Independent auditor's report	
Ledelsesberetning	
Management's review	
Selskabsoplysninger	7
Company data	
Ledelsesberetning	8
Management's review	
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Annual accounts 1 January - 31 December 2016	
Anvendt regnskabspraksis	9
Accounting policies used	
Resultatopgørelse	15
Profit and loss account	
Balance	16
Balance sheet	
Noter	19
Notes	

Notes to users of the English version of this document:

- *This document contains a Danish version as well as an English version. In the event of any dispute regarding the interpretation of any part of the document, the Danish version of the document shall prevail.*
- *To ensure the greatest possible applicability of the English version of the document, British English terminology has been used.*
- *Please note that decimal points remain unchanged from the Danish version of the document. This means that for instance DKK 146.940 is the same as the English amount of DKK 146,940, and that 23,5 % is the same as the English 23.5 %.*

Ledelsespåtegning
Management's report

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Nordic Property Investment ApS.
The managing director has today presented the annual report of Nordic Property Investment ApS for the financial year 1 January to 31 December 2016.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.
The annual report has been presented in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.
I consider the accounting policies used appropriate, and in my opinion the annual accounts provide a true and fair view of the company's assets and liabilities and its financial position as on 31 December 2016 and of the company's results of its activities in the financial year 1 January to 31 December 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.
I am of the opinion that the management's review includes a fair description of the issues dealt with.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.
The annual report is recommended for approval by the general meeting.

Frederiksberg, den 7. marts 2017
Frederiksberg, 7 March 2017

Direktion
Managing Director

Josephine Strandfort Lexner

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Independent auditor's report

Til kapitalejeren i Nordic Property Investment ApS
To the shareholder of Nordic Property Investment ApS

Konklusion
Opinion

Vi har revideret årsregnskabet for Nordic Property Investment ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

We have audited the annual accounts of Nordic Property Investment ApS for the financial year 1 January to 31 December 2016, which comprise accounting policies used, profit and loss account, balance sheet and notes. The annual accounts are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

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

In our opinion, the annual accounts give a true and fair view of the company's assets, liabilities and financial position at 31 December 2016 and of the results of the company's operations for the financial year 1 January to 31 December 2016 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Grundlag for konklusion
Basis for opinion

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 årsregnskabet”. 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.

We conducted our audit in accordance with international standards on auditing and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the below section “Auditor’s responsibilities for the audit of the annual accounts”. We are independent of the company in accordance with international ethics standards for accountants (IESBA's Code of Ethics) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these standards and requirements. We believe that the audit evidence obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet
The management's responsibilities for the annual accounts

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.
The management is responsible for the preparation of annual accounts that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act. The management is also responsible for such internal control as the management determines is necessary to enable the preparation of annual accounts that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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.
In preparing the annual accounts, the management is responsible for evaluating the company's ability to continue as a going concern, and, when relevant, disclosing matters related to going concern and using the going concern basis of accounting when preparing the annual accounts, unless the management either intends to liquidate the company or to cease operations, or if it has no realistic alternative but to do so.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Auditor's responsibilities for the audit of the annual accounts

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.
Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the annual accounts as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report including an opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with international standards on auditing and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements may arise due to fraud or error and may be considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions made by users on the basis of the annual accounts

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:
As part of an audit conducted in accordance with international standards on auditing and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional evaluations and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, 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 tilsidesættelse af intern kontrol.
- *Identify and assess the risks of material misstatement in the annual accounts, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures in response 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 the risk of not detecting a misstatement resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.*

- 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.
- *Obtain an understanding of the internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the company's internal control.*

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- *Evaluate the appropriateness of accounting policies used by the management and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the management.*

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- *Conclude on the appropriateness of the management's preparation of the annual accounts being based on the going concern principle and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may raise significant doubt about the company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the annual accounts or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the company to cease to continue as a going concern.*

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- *Evaluate the overall presentation, structure and contents of the annual accounts, including the disclosures in the notes, and whether the annual accounts reflect the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.*

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.
We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in the internal control that we identify during our audit.

Udtalelse om ledelsesberetningen
Statement on the management's review

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.
The management is responsible for the management's review.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.
Our opinion on the annual accounts does not cover the management's review, and we do not express any kind of assurance opinion on the management's review.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Independent auditor's report

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.
In connection with our audit of the annual accounts, our responsibility is to read the management's review and in that connection consider whether the management's review is materially inconsistent with the annual accounts or our knowledge obtained during the audit, or whether it otherwise appears to contain material misstatement.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.
Furthermore, it is our responsibility to consider whether the management's review provides the information required under the Danish Financial Statements Act.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.
Based on the work we have performed, we believe that the management's review is in accordance with the annual accounts and that it has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statement Acts. We did not find any material misstatement in the management's review.

Frederiksberg, den 7. marts 2017
Frederiksberg, 7 March 2017

One Revision
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 31 56 64
Company reg. no. 37 31 56 64

Egon Ramskov Laursen
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant

Selskabsoplysninger
Company data

Selskabet ***The company***	Nordic Property Investment ApS Roskildevej 37 A, 3. 2000 Frederiksberg	
	CVR-nr.: *Company reg. no.*	36 54 21 79
	Regnskabsår: *Financial year:*	1. januar 2016 - 31. december 2016 *1 January 2016 - 31 December 2016*
Direktion ***Managing Director***	Josephine Strandfort Lexner	
Revision ***Auditors***	One Revision, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Roskildevej 37A, 3. sal 2000 Frederiksberg	
Modervirksomhed ***Parent company***	Nordic Property Investment Holding ApS	

Selskabets væsentligste aktiviteter

The principal activities of the company

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom.

The activities of the company are purchase, sale and rental of real estate.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Development in activities and financial matters

Årets bruttofortjeneste udgør 377.163 kr. mod 112.212 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 352.462 kr. mod 143.686 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

The gross profit for the year is DKK 377.163 against DKK 112.212 last year. The results from ordinary activities after tax are DKK 352.462 against DKK 143.686 last year. The management consider the results satisfactory.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Events subsequent to the financial year

Ledelsen vil i foråret 2017 gennemføre en kapitaludvidelse i selskabet med 4.400.000 kr. for at styrke soliditeten i selskabet.

The management will in the spring 2017 make a capital increase in the company with 4,400,000 kr., to reinforce the solidity of the company.

Årsrapporten for Nordic Property Investment ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.
The annual report for Nordic Property Investment ApS is presented in accordance with those regulations of the Danish Financial Statements Act concerning companies identified as class B enterprises.Furthermore, the company has chosen to comply with some of the rules applying for class C enterprises.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.
The accounting policies used are unchanged compared to last year, and the annual accounts are presented in Danish kroner (DKK).

Resultatopgørelsen
The profit and loss account

Bruttofortjeneste
Gross profit

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.
The gross profit comprises the net turnover, costs concerning investment property and external costs.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme
Rental income from investment property

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.
Rental income comprises income from the lease of property and from charged joint costs, and it is recognised in the profit and loss account for the period relating to the lease payment. Income from the heating account is recognised in the balance sheet as a balance among the lessees.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration og tab på debitorer.
Other external costs comprise costs for sales, advertisement, administration ans loss on debtors.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme
Costs concerning investment property

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.
Costs concerning investment property comprise operation costs, repair and maintenance costs, taxes, charges and other costs. Costs concerning the heating account are recognised in the balance sheet as a balance among the lessees.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Value adjustment of investment property

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Value adjustment of investment property comprises value adjustments of properties at fair value and gain or loss from disposal of properties.

Af- og nedskrivninger

Depreciation, amortisation and writedown

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Depreciation, amortisation and writedown comprise depreciation, amortisation and writedown for the year and gains and losses on disposal of tangible fixed assets.

Finansielle indtægter og omkostninger

Net financials

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Net financials comprise interest, realised and unrealised capital gains and losses concerning financial assets and liabilities, amortisation of financial assets and liabilities, additions and reimbursements under the Danish tax prepayment scheme, etc. Financial income and expenses are recognised in the profit and loss account with the amounts that concerns the financial year.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

Interest and other costs concerning loans for financing the production of intangible and tangible fixed assets and concerning the production period are not recognised in the cost of the fixed asset.

Skat af årets resultat

Tax of the results for the year

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

The tax for the year comprises the current tax for the year and the changes in deferred tax, and it is recognised in the profit and loss account with the share referring to the results for the year and directly in the equity with the share referring to entries directly on the equity.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.
The company is subject to the Danish legislation concerning compulsory joint taxation with the Danish group enterprises.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).
The current Danish corporate tax is allocated among the jointly taxed companies in proportion to their respective taxable income (full allocation with reimbursement of tax losses).

Balancen
The balance sheet

Materielle anlægsaktiver
Tangible fixed assets

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.
Tangible fixed assets are measured at cost with deduction of accrued depreciation and writedown. Land is not depreciated.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.
The basis of depreciation is cost with deduction of any expected residual value after the end of the useful life of the asset. The amortisation period and the residual value are determined at the acquisition date and reassessed annually. If the residual value exceeds the book value, the amortisation discontinues.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.
The cost comprises the acquisition cost and costs directly attached to the acquisition until the time when the asset is ready for use.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:
Depreciation takes place on a straight line basis and based on an evaluation of the expected useful life:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar *Other plants, operating assets, fixtures and furniture*	5 år / *years*

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.
Profit or loss deriving from the sales of tangible fixed assets is measured as the difference between the sales price reduced by the selling costs and the book value at the time of the sale. Profit or loss is recognised in the profit and loss account under depreciation.

Investeringsejendomme
Investment property
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.
At the first recognition, investment property is measured at cost, comprising the cost of the property and directly attached costs, if any.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.
Hereafter, investment properties are measured individually at an estimated fair value. The properties are measured using a return-based model, by which the expected future cash flows for the next year along with a rate of return determined by an external assessor form the basis for the fair value of the properties. Compared to the latest financial year, the method of measurement used remains unchanged.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.
Costs which add new or improved qualities to an investment property compared to its condition at the time of acquisition and which thereby improves the future return on the property are added to the cost as an improvement. Costs which do not add new or improved qualities to an investment property are recognised in the profit and loss account in the item "Costs concerning investment property".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.
Like other material fixed assets, except from land, investment property has a limited life financial life. The impairment taking place concurrently with the aging of the investment property is reflected in the current measuring of the investment property at fair value.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.
Value adjustments are recognised in the profit and loss account in the item "Value adjustments of property".tekstm

Tilgodehavender
Debtors

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.
Debtors are measured at amortised cost which usually corresponds to face value. In order to meet expected losses, writedown takes place at the net realisable value.

Likvide beholdninger
Available funds

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.
Available funds comprise cash at bank.

Selskabsskat og udskudt skat
Corporate tax and deferred tax

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.
Current tax receivable and tax liabilities are recognised in the balance sheet at the amount calculated on the basis of the expected taxable income for the year adjusted for tax on previous years' taxable income and prepaid taxes. Tax receivable and tax liabilities are set off to the extent that legal right of set-off exists and if the items are expected to be settled net or simultaneously.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Nordic Property Investment ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.
According to the rules of joint taxation, Nordic Property Investment ApS is unlimited, jointly and severally liable towards the Danish tax authorities for the total corporation tax, including withholding tax on interest, royalties and dividends, arising within the jointly taxed group of companies.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.
Deferred tax is measured on the basis of all temporary differences in assets and liabilities with a balance sheet focus.

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.
Deferred tax is measured based on the tax rules and tax rates applying under the legislation on the balance sheet date and prevailing when the deferred tax is expected to be released as current tax.

Gældsforpligtelser
Liabilities

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.
Other liabilities are measured at amortised cost which usually corresponds to the nominal value.

Periodeafgrænsningsposter
Accrued expenses and deferred income

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.
Received payments concerning income during the following years are recognised under accrued expenses and deferred income.

Resultatopgørelse
Profit and loss account

All amounts in DKK.

Note		1/1 - 31/12 2016	13/2 - 31/12 2015
	Bruttofortjeneste ***Gross profit***	**377.163**	**112.212**
	Værdiregulering af investeringsejendomme *Value adjustment of investment property*	155.191	120.333
2	Personaleomkostninger *Staff costs*	0	0
3	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver *Depreciation and writedown relating to tangible fixed assets*	-16.126	-9.515
	Driftsresultat ***Operating profit***	**516.228**	**223.030**
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder *Other financial income from group enterprises*	113	0
4	Øvrige finansielle omkostninger *Other financial costs*	-64.468	-38.319
	Resultat før skat ***Results before tax***	**451.873**	**184.711**
5	Skat af årets resultat *Tax on ordinary results*	-99.411	-41.025
	Årets resultat ***Results for the year***	**352.462**	**143.686**
	Forslag til resultatdisponering: ***Proposed distribution of the results:***		
	Overføres til overført resultat *Allocated to results brought forward*	352.462	143.686
	Disponeret i alt ***Distribution in total***	**352.462**	**143.686**

Balance 31. december
Balance sheet 31 December

All amounts in DKK.

Note		2016	2015
	Aktiver ***Assets***		
	Anlægsaktiver ***Fixed assets***		
6	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar *Other plants, operating assets, and fixtures and furniture*	54.987	71.113
7	Investeringsejendomme *Investment property*	7.004.000	6.798.000
	Materielle anlægsaktiver i alt *Tangible fixed assets in total*	7.058.987	6.869.113
	Anlægsaktiver i alt ***Fixed assets in total***	**7.058.987**	**6.869.113**
	Omsætningsaktiver ***Current assets***		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder *Amounts owed by group enterprises*	5.113	0
	Tilgodehavender i alt *Debtors in total*	5.113	0
	Likvide beholdninger *Available funds*	107.409	24.454
	Omsætningsaktiver i alt ***Current assets in total***	**112.522**	**24.454**
	Aktiver i alt ***Assets in total***	**7.171.509**	**6.893.567**

Balance 31. december
Balance sheet 31 December

All amounts in DKK.

Note		2016	2015
	Passiver ***Equity and liabilities***		
	Egenkapital ***Equity***		
8	Virksomhedskapital *Contributed capital*	50.000	50.000
9	Overført resultat *Results brought forward*	496.148	143.686
	Egenkapital i alt ***Equity in total***	**546.148**	**193.686**
	Hensatte forpligtelser ***Provisions***		
	Hensættelser til udskudt skat *Provisions for deferred tax*	83.890	41.025
	Hensatte forpligtelser i alt ***Provisions in total***	**83.890**	**41.025**
	Gældsforpligtelser ***Liabilities***		
10	Deposita *Deposits*	27.120	44.569
11	Anden gæld *Other debts*	0	6.581.787
	Langfristede gældsforpligtelser i alt *Long-term liabilities in total*	27.120	6.626.356

Balance 31. december
Balance sheet 31 December

All amounts in DKK.

	Passiver ***Equity and liabilities***		
Note		2016	2015
	Gæld til tilknyttede virksomheder *Debt to group enterprises*	4.400.000	0
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder *Tax payables to group enterprises*	56.546	0
	Anden gæld *Other debts*	2.017.505	15.000
	Periodeafgrænsningsposter *Accrued expenses and deferred income*	40.300	17.500
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt *Short-term liabilities in total*	6.514.351	32.500
	Gældsforpligtelser i alt ***Liabilities in total***	**6.541.471**	**6.658.856**
	Passiver i alt ***Equity and liabilities in total***	**7.171.509**	**6.893.567**

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
Mortgage and securities

13 Eventualposter
Contingencies

All amounts in DKK.

1. Efterfølgende begivenheder
Subsequent events

Ledelsen vil i foråret 2017 gennemføre en kapitaludvidelse i selskabet med 4.400.000 kr. for at styrke soliditeten i selskabet.
The management will in the spring 2017 make a capital increase in the company with 4,400,000 kr., to reinforce the solidity of the company.

	1/1 - 31/12 2016	13/2 - 31/12 2015
2. Personaleomkostninger ***Staff costs***		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere *Average number of employees*	1	1
3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver ***Depreciation and writedown relating to tangible fixed assets***		
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar *Depreciation on plants, operating assets, fixtures and furniture*	16.126	9.515
	16.126	**9.515**
4. Øvrige finansielle omkostninger ***Other financial costs***		
Andre finansielle omkostninger *Other financial costs*	64.468	38.319
	64.468	**38.319**
5. Skat af årets resultat ***Tax on ordinary results***		
Skat af årets resultat *Tax of the results for the year, parent company*	56.546	0
Årets regulering af udskudt skat *Adjustment for the year of deferred tax*	42.865	41.025
	99.411	**41.025**

All amounts in DKK.

		31/12 2016	31/12 2015
6.	**Andre anlæg, driftsmateriel og inventar** ***Other plants, operating assets, and fixtures and furniture***		
	Kostpris 1. januar 2016 *Cost 1 January 2016*	80.628	0
	Tilgang i årets løb *Additions during the year*	0	80.628
	Kostpris 31. december 2016 ***Cost 31 December 2016***	**80.628**	**80.628**
	Af- og nedskrivninger 1. januar 2016 *Amortisation and writedown 1 January 2016*	-9.515	0
	Årets afskrivninger *Depreciation for the year*	-16.126	-9.515
	Af- og nedskrivninger 31. december 2016 ***Amortisation and writedown 31 December 2016***	**-25.641**	**-9.515**
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016 ***Book value 31 December 2016***	**54.987**	**71.113**

All amounts in DKK.

		31/12 2016	31/12 2015
7.	**Investeringsejendomme** ***Investment property***		
	Kostpris 1. januar 2016 *Cost 1 January 2016*	6.677.667	0
	Tilgang i årets løb *Additions during the year*	50.809	6.677.667
	Kostpris 31. december 2016 ***Cost 1 January 2016***	**6.728.476**	**6.677.667**
	Regulering til dagsværdi 1. januar 2016 *Fair value adjustment 1 January 2016*	120.333	0
	Årets regulering til dagsværdi *Adjust of the year to fair value*	155.191	120.333
	Regulering til dagsværdi 31. december 2016 ***Fair value adjustment 31 December 2016***	**275.524**	**120.333**
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016 ***Book value 31 December 2016***	**7.004.000**	**6.798.000**

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

A determination of the return from the individual properties is based on the expected rental income by fully leased property. Expected operating costs, administration costs and maintenance costs are deducted. The subsequent value is adjusted in respect of recognised lack of lease for a reasonable period and expected costs for decoration and large maintenance projects etc. Likewise, deposits and prepaid lease are added. The rates of return have been fixed on the basis of external brokers' evaluation of the market level.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Compared to the latest financial year, the methods of measurement used have not been changed.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

The fixing of the market value (book value) is based on the following rates of return.

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent *Weighted average rate of return*	6%

All amounts in DKK.

		31/12 2016	31/12 2015
8.	**Virksomhedskapital** ***Contributed capital***		
	Virksomhedskapital 1. januar 2016 *Contributed capital 1 January 2016*	50.000	50.000
		50.000	**50.000**
9.	**Overført resultat** ***Results brought forward***		
	Overført resultat 1. januar 2016 *Results brought forward 1 January 2016*	143.686	0
	Årets overførte overskud eller underskud *Profit or loss for the year brought forward*	352.462	143.686
		496.148	**143.686**
10.	**Deposita** ***Deposits***		
	Deposita *Deposits*	27.120	44.569
		27.120	**44.569**

Andel af gæld, der forfalder efter 5 år udgør kr. 27.120 (år 2015 kr. 44.569).
Share of debt falling due after 5 years amounts to kr. 27,120 (year 2015, kr. 44.569).

11.	**Anden gæld** ***Other debts***		
	Other debts in total	**0**	**6.581.787**
	Andel af gæld, der forfalder efter 5 år *Share of liabilities due after 5 years*	0	6.581.787

All amounts in DKK.

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
Mortgage and securities

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på 230 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssge værdi pr. 31. december 2016 udgør 1.734 t.kr.

The company has issued owner's mortgage at a total amount of t.DKK 230 as security for bank debts. The owner's mortgage provides mortgage on the above investment property representing a book value of t.DKK 1.734 at 31 Dezember 2016.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve for i alt 146 t.kr. til sikkerhed for gæld i ejerforeningerne.

The company has deposited owner's mortages for at total og t.DKK 146 as security for debts in owners' associations.

13. Eventualposter
Contingencies

Sambeskatning
Joint taxation

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Nordic Property Investment Holding ApS som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Nordic Property Investment Holding ApS being the administration company, the company is subject to the Danish scheme of joint taxation and unlimited jointly and severally liable with the other jointly taxed companies for the total corporation tax.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

The company is unlimited jointly and severally liable with the other jointly taxed companies for any obligation to withhold tax on interest, royalties and dividends.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 54 t.kr.

The total tax payable under the joint taxation amounts to DKK 54 thousand.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

The liability relating to obligations in connection with withholding tax on dividends, interest and royalties represents an estimated maximum of DKK 0 thousand.

All amounts in DKK.

13. Eventualposter (fortsat)
Contingencies (continued)

Sambeskatning (fortsat)
Joint taxation (continued)

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Any subsequent adjustments of corporate taxes or withheld taxes etc. may cause changes in the company's liabilities.