
***Partnerselskabet
Kanalfronten, Vejle***
Årsrapport for 1. januar -
31. december 2014

Annual Report for 1 January - 31 December 2014

CVR-nr. 33 37 96 76

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på partnerselska-
bets ordinære generalfor-
samling den 22/5 2015

*The Annual Report was
presented and adopted at
the Annual General
Meeting of the Company
on 22/5 2015*

Steen Sønderby
Dirigent
Chairman



pwc

Indholdsfortegnelse

Contents

Side
Page

Påtegninger

Management's Statement and Auditor's Report

Ledelsespåtegning 1
Management's Statement

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

Ledelsesberetning

Management's Review

Selskabsoplysninger 5
Company Information

Ledelsesberetning 7
Management's Review

Årsregnskab

Financial Statements

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 8
Income Statement 1 January - 31 December

Balance 31. december 9
Balance Sheet 31 December

Egenkapitalopgørelse 11
Statement of Changes in Equity

Noter til årsrapporten 12
Notes to the Annual Report

Regnskabspraksis 17
Accounting Policies

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

Ledelsespåtegning

Management's Statement

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for Partnerselskabet Kanalfronten, Vejle.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af partnerselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af partnerselskabets aktiviteter for 2014.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

The Executive Board and Board of Directors have today considered and adopted the Annual Report of Partnerselskabet Kanalfronten, Vejle for the financial year 1 January - 31 December 2014.

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 2014 of the Company and of the results of the Company operations for 2014.

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.

Virum, den 22. maj 2015
Virum, 22 May 2015

Direktion *Executive Board*

Steen Sønderby

Bestyrelse *Board of Directors*

Rasmus Nørgaard
formand
Chairman

Mikkel Bülow-Lehnsby

Steen Sønderby

Lars Hansen

Jakob Chemnitz

Den uafhængige revisors erklæringer

Independent Auditor's Report on the Financial Statements

Til kommanditisterne i Partnerselskabet
Kanalfronten, Vejle

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Partnerselskabet Kanalfronten, Vejle for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, 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 Limited Partners in Partnerselskabet
Kanalfronten, Vejle

Report on the Financial Statements

We have audited the Financial Statements of Partnerselskabet Kanalfronten, Vejle for the financial year 1 January - 31 December 2014, 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 partnerselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af partnerselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 2014 and of the results of the Company operations for the financial year 1 January - 31 December 2014 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Den uafhængige revisors erklæringer

Independent Auditor's Report on the Financial Statements

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.

Hellerup, den 22. maj 2015

Hellerup, 22 May 2015

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jacob F Christiansen

statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

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.

Kaare von Cappeln

statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

Selskabsoplysninger

Company Information

Partnerselskabet
The Company

Partnerselskabet Kanalfronten, Vejle
Skodsborgvej 48 A
DK-2830 Virum

CVR-nr.: 33 37 96 76

CVR No:

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Financial period: 1 January - 31 December

Stiftet: 23. december 2010

Incorporated: 23 December 2010

Regnskabsår: 4. regnskabsår

Financial year: 4th financial year

Hjemstedskommune: Rudersdal

Municipality of reg. office:

Bestyrelse
Board of Directors

Rasmus Nørgaard, formand (*Chairman*)
Mikkel Bülow-Lehnsby
Steen Sønderby
Lars Hansen
Jakob Chemnitz

Direktion
Executive Board

Steen Sønderby

Revision
Auditors

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
DK-2900 Hellerup

Advokat
Lawyers

Accura Advokatpartnerselskab
Tuborg Boulevard 1
2900 Hellerup

Pengeinstitut
Bankers

Nykredit Bank A/S
Kalvebod Brygge 47
1780 København V

Selskabsoplysninger

Company Information

Koncernregnskab

Consolidated Financial Statements

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet.

The Company is included in the Group Annual Report of the Parent Company.

NREP Nordic Strategies Fund FCP-FIS
2-8 Avenue Charles De Gaulle. B.P. 403
L-2014 Luxembourg
Grand - Duché De Luxembourg

Ledelsesberetning *Management's Review*

Årsrapporten for Partnerselskabet Kanalfronten, Vejle for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B .

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Partnerselskabets hovedaktivitet er udvikling og udlejning af boligejendomme.

Udvikling i året

Partnerselskabets resultatopgørelse for 2014 udviser et overskud på DKK 25.480.106, heraf værdireguleringer på DKK 23.794.653, og partnerselskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en egenkapital på DKK 54.663.626.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller.

Usædvanlige forhold

Partnerselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt resultatet af partnerselskabets aktiviteter for 2014 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 Partnerselskabet Kanalfronten, Vejle for 2014 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B .

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

Main activity

The main activity of the limited partnership is development and rental of residential properties.

Development in the year

The income statement of the Company for 2014 shows a profit of DKK 25,480,106, of which value adjustments amount to DKK 23,794,653, and at 31 December 2014 the balance sheet of the Company shows equity of DKK 54,663,626.

Uncertainty relating to recognition and measurement

Investment properties are recognised at fair value. Fair value is determined based on discount models.

Unusual events

The financial position at 31 December 2014 of the Company and the results of the activities of the Company for the financial year for 2014 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	2014 DKK	2013 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer <i>Gross profit/loss before value adjustments</i>		7.515.434	6.526.311
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser <i>Value adjustments of investment assets and the financial liabilities involved</i>	1	23.794.653	7.600.274
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer <i>Gross profit/loss after value adjustments</i>		31.310.087	14.126.585
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	2	243.830	62
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	3	-6.073.811	-2.095.899
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		25.480.106	12.030.748

Resultatdisponering

Distribution of profit

Forslag til resultatdisponering

Proposed distribution of profit

Overført resultat <i>Retained earnings</i>		25.480.106	12.030.748
		25.480.106	12.030.748

Balance 31. december Balance Sheet 31 December

Aktiver Assets

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		210.538.161	191.550.402
Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i>	4	210.538.161	191.550.402
Anlægsaktiver <i>Fixed assets</i>		210.538.161	191.550.402
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		1.504.018	3.880.649
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		1.504.018	3.880.649
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		9.317.189	2.988.952
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		10.821.207	6.869.601
Aktiver <i>Assets</i>		221.359.368	198.420.003

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver

Liabilities and equity

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		510.250	510.250
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		54.153.376	28.673.270
Egenkapital Equity	5	54.663.626	29.183.520
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		139.889.945	0
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		20.451.830	159.803.556
Langfristede gældsforpligtelser Long-term debt	6	160.341.775	159.803.556
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	6	1.121.205	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		1.236	184.624
Anden gæld <i>Other payables</i>		2.664.797	7.473.417
Forudbetalt leje <i>Prepaid rent</i>		2.566.729	1.774.886
Kortfristede gældsforpligtelser Short-term debt		6.353.967	9.432.927
Gældsforpligtelser Debt		166.695.742	169.236.483
Passiver Liabilities and equity		221.359.368	198.420.003
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	7		
Nærtstående parter og ejerforhold <i>Related parties and ownership</i>	8		

Egenkapitalopgørelse

Statement of Changes in Equity

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	<u>Share capital</u>	<u>Retained earnings</u>	<u>Total</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	510.250	28.673.270	29.183.520
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	25.480.106	25.480.106
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	510.250	54.153.376	54.663.626

Selskabskapitalen består af 510.250 kommanditaktier à nominelt DKK 1. Ingen kommanditaktier er tillagt særlige rettigheder.

The share capital consists of 510,250 shares of a nominal value DKK 1. No shares carry any special rights.

Der henvises til note 5 for oversigt over selskabskapitalens udvikling.

Refer to note 5 for an overview of capital movements.

Noter til årsrapporten

Notes to the Annual Report

	2014 DKK	2013 DKK
1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser <i>Value adjustments of investment assets and the financial liabilities involved</i>		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme <i>Other value adjustments of investment properties</i>	23.995.353	7.600.274
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser <i>Value adjustments of financial obligations</i>	-200.700	0
	23.794.653	7.600.274
 2 Finansielle indtægter <i>Financial income</i>		
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	243.830	62
	243.830	62
 3 Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder <i>Interest paid to group enterprises</i>	724.899	2.095.899
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	5.348.912	0
	6.073.811	2.095.899

Noter til årsrapporten

Notes to the Annual Report

4 Aktiver der måles til dagsværdi

Assets measured at fair value

	Investerings- ejendomme <i>Investment proper- ties</i>
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	183.950.127
Afgang i årets løb <i>Disposals for the year</i>	-4.440.937
	<hr/>
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	179.509.190
	<hr/>
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>	7.600.274
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	23.995.353
Årets tilbageførte værdireguleringer <i>Reversals for the year of revaluations in previous years</i>	-566.656
	<hr/>
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	31.028.971
	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i>	210.538.161

Noter til årsrapporten

Notes to the Annual Report

5 Egenkapital

Equity

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

	2014	2013	2012	2011	2010
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital 1. januar <i>Share capital at 1 January</i>	510.250	510.250	510.250	500.000	500.000
Kapitalforhøjelse <i>Capital increase</i>	0	0	0	10.250	0
Kapitalnedsættelse <i>Capital decrease</i>	0	0	0	0	0
Selskabskapital 31. december <i>Share capital at 31 December</i>	510.250	510.250	510.250	510.250	500.000

6 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:

	2014	2013
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		
Efter 5 år <i>After 5 years</i>	135.126.502	0
Mellem 1 og 5 år <i>Between 1 and 5 years</i>	4.763.443	0
Langfristet del <i>Long-term part</i>	139.889.945	0
Inden for 1 år <i>Within 1 year</i>	1.121.205	0
	141.011.150	0

Noter til årsrapporten

Notes to the Annual Report

6 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

Long-term debt (continued)

	2014	2013
	DKK	DKK
Gæld til tilknyttede virksomheder		
<i>Payables to group enterprises</i>		
Efter 5 år	20.451.830	0
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år	0	159.803.556
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	20.451.830	159.803.556
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	0	0
<i>Within 1 year</i>		
	20.451.830	159.803.556

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Contingent assets, liabilities and other financial obligations

Sikkerhedsstillelser

Security

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:
The following assets have been placed as security with mortgage credit institutes:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	210.538.161	191.550.402
<i>Land and buildings with a carrying amount of</i>		

Noter til årsrapporten

Notes to the Annual Report

8 Nærtstående parter og ejerforhold

Related parties and ownership

Grundlag

Basis

Bestemmende indflydelse

Controlling interest

Komplementarselskabet ResiReal NSF Nordic Living ApS, Cypresvej 1, 3450 Allerød

Komplementar
Unlimited liability proprietor

Øvrige nærtstående parter

Other related parties

ResiReal NSF Nordic Living K/S,
Tuborg Boulevard 1, 2900 Hellerup
Rasmus Nørgaard, Margrethevej 23, 2840 Holte

Kommanditist
Limited Partner
Bestyrelsesformand
Chairman of the Board of Directors

Mikkel Bülow-Lehnsby, Høyrups Alle 29, 2900 Hellerup

Bestyrelsesmedlem
Member of the Board of Directors
Bestyrelsesmedlem og direktør
Member of the Board of Directors and Executive Board

Steen Sønderby, Højmarkvej 26, 8270 Højbjerg

Lars Hansen, Århusgade 38 3 th, 2100 København Ø

Bestyrelsesmedlem
Member of the Board of Directors

Jacob Chemnitz, Toftebjergvej 44, 2970 Hørsholm

Bestyrelsesmedlem
Member of the Board of Directors

Ejerforhold

Ownership

Følgende partnere er noteret i selskabets 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:

ResiReal NSF Nordic Living K/S, Tuborg Boulevard 1, 2900 Hellerup

Regnskabspraksis

Accounting Policies

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Partnerselskabet Kanalfronten, Vejle for 2014 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2014 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.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde partnerselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå partnerselskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Basis of Preparation

Financial Statements of Partnerselskabet Kanalfronten, Vejle for 2014 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B.

The accounting policies applied remain unchanged from last year.

Financial Statements for 2014 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.

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

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

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

Regnskabspraksis *Accounting Policies*

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og gevinst og tab ved salg af lejligheder.

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

Nettoomsætning ved gevinst og tab fra salg af lejligheder indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for ejendomsrettens overgang.

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

Recognition and measurement take into account predictable losses and risks occurring before the presentation of the Annual Report which confirm or invalidate affairs and conditions existing at the balance sheet date.

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.

Income Statement

Gross profit/loss after value adjustments

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

Revenue

Revenue consists of rent income and profit and loss on sale of apartments.

Revenue from rent income is recognised in the income statement when delivery and transfer of risk has been made before year end.

Revenue from profit and loss on sale of apartments is recognised in the income statement at the time of transfer of ownership.

Revenue is recognised exclusive of VAT and net of discounts relating to sales.

Regnskabspraksis

Accounting Policies

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

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

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme 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.

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Other external expenses

Other external expenses comprise expenses for administration.

Amortisation, depreciation and impairment losses

Amortisation, depreciation and impairment losses comprise amortisation, depreciation and impairment of intangible assets and 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.

Balance Sheet

Investment properties

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.

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.

Regnskabspraksis *Accounting Policies*

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2014 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede cash flows tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsssats og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat til 4,3%, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid korrigeret for risikotillæg.

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. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

In Management's opinion it has not been possible to determine fair value through market information for the year and, consequently, valuation has been made based on discount models.

The fair value of investment properties has been determined at 31 December 2014 for each property by using a Discounted Cash Flow model. The calculations are based on property budgets for the coming years. Allowance has been made for developments in rentals, vacancies, operating expenses, maintenance and administration, etc. The individual, budgeted cash flows are discounted at an individually fixed discount rate added a terminal value. The value thus calculated is adjusted for any non-operating assets such as cash and cash equivalents, deposits, etc if they are not shown separately in the balance sheet, thus arriving at the fair value.

The rates of return are determined at 4.3%, which should be compared to a return of on government bonds with a term of 10 years adjusted for risk premium.

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. Provisions for bad debts are determined on the basis of an individual assessment of each receivable, and in respect of trade receivables, a general provision is also made based on the Company's experience from previous years.

Regnskabspraksis

Accounting Policies

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Egenkapital

Udbytte

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

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investeringsejendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Forudbetalt leje

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

Prepayments

Prepayments comprise prepaid expenses concerning rent, insurance premiums, subscriptions and interest.

Equity

Dividend

Dividend distribution proposed by Management for the year is disclosed as a separate equity item.

Financial debts

Debt to financial institutions is initially measured at fair value of the consideration paid or received. Subsequently, debt to financial institutions is measured at fair value like investment properties.

Changes in the fair value of financial debts are recognised in "Value adjustments of assets held for investment" in the income statement.

Borrowing costs incurred when contracting financial debts are recognised in "Financial expenses" in the income statement.

Financial debts are measured at amortised cost.

Prepayed rent

Prepayed rent comprises payments received in respect of income in subsequent years.