

---

# ***P/S Amerika Plads 34-36, København***

## **Årsrapport for 1. januar - 31. december 2014**

*Annual Report for 1 January - 31 December 2014*

---

CVR-nr. 32 15 04 38

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på partnerselskabets ordinære generalforsamling den 22/5 15

*The Annual Report was presented and adopted at the Annual General Meeting of the Company on 22/5 15*

Steen Sønderby  
Dirigent  
Chairman



# Indholdsfortegnelse

## Contents

	Side <u>Page</u>
<b>Påtegninger</b> <i>Management's Statement and Auditor's Report</i>	
Ledelsespåtegning <i>Management's Statement</i>	1
Den uafhængige revisors 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 årsrapporten <i>Notes to the Annual Report</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*

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for P/S Amerika Plads 34-36, København.

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.

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

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

Steen Sønderby

### **Bestyrelse** *Board of Directors*

Rasmus Nørgaard  
formand  
*Chairman*

Lars Hansen

Mikkel Bülow-Lehnsby

Jacob Chemnitz

Steen Sønderby

The Executive Board and Board of Directors have today considered and adopted the Annual Report of P/S Amerika Plads 34-36, København 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.

# **Den uafhængige revisors erklæringer**

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

Til Kommanditisterne i P/S Amerika Plads 34-36,  
København

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for P/S Amerika Plads 34-36, København 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 P/S Amerika Plads  
34-36, København

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

We have audited the Financial Statements of P/S Amerika Plads 34-36, København 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*

P/S Amerika Plads 34-36, København  
Skodsborgvej 48 A  
DK-2830 Virum

CVR-nr.: 32 15 04 38

*CVR No:*

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

*Financial period: 1 January - 31 December*

Stiftet: 5. maj 2009

*Incorporated: 5 May 2009*

Regnskabsår: 6. regnskabsår

*Financial year: 6th financial year*

Hjemstedskommune: Rudersdal

*Municipality of reg. office:*

**Bestyrelse**  
*Board of Directors*

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

**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 P/S Amerika Plads 34-36, København 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 15.975.553, heraf værdireguleringer på DKK 7.081.827, og partnerselskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en egenkapital på DKK 25.640.700.

### **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 P/S Amerika Plads 34-36, København 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 15,975,553, of which value adjustments amount to DKK 7,081,827, and at 31 December 2014 the balance sheet of the Company shows equity of DKK 25,640,700.

### **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
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b> <i>Gross profit/loss before value adjustments</i>		<b>10.142.005</b>	<b>6.869.008</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser <i>Value adjustments of investment assets and the financial liabilities involved</i>	1	7.081.827	5.755.670
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b> <i>Gross profit/loss after value adjustments</i>		<b>17.223.832</b>	<b>12.624.678</b>
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	2	111.990	8
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	3	-1.360.269	-392.886
<b>Årets resultat</b> <i>Net profit/loss for the year</i>		<b>15.975.553</b>	<b>12.231.800</b>

## Resultatdisponering

### Distribution of profit

#### Forslag til resultatdisponering

##### Proposed distribution of profit

Betalt ekstraordinært udbytte <i>Extraordinary dividend paid</i>		76.000.000	0
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-60.024.447	12.231.800
		<b>15.975.553</b>	<b>12.231.800</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Aktiver

#### Assets

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		89.103.859	105.672.366
<b>Materielle anlægsaktiver</b> <i>Property, plant and equipment</i>	4	<b>89.103.859</b>	<b>105.672.366</b>
<b>Anlægsaktiver</b> <i>Fixed assets</i>		<b>89.103.859</b>	<b>105.672.366</b>
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		549.576	4.212.712
<b>Tilgodehavender</b> <i>Receivables</i>		<b>549.576</b>	<b>4.212.712</b>
<b>Likvide beholdninger</b> <i>Cash at bank and in hand</i>		<b>9.400.637</b>	<b>2.860.695</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>		<b>9.950.213</b>	<b>7.073.407</b>
<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>		<b>99.054.072</b>	<b>112.745.773</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Passiver

##### Liabilities and equity

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		5.200.000	5.200.000
Overkurs ved emission <i>Share premium account</i>		0	58.860.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		20.440.700	21.605.147
<b>Egenkapital</b> <b>Equity</b>	5	<b>25.640.700</b>	<b>85.665.147</b>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		66.649.290	0
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		4.411.205	24.491.945
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <b>Long-term debt</b>	6	<b>71.060.495</b>	<b>24.491.945</b>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	6	327.696	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		36.250	9.355
Anden gæld <i>Other payables</i>		1.671.840	2.117.467
Periodeafgrænsningsposter <i>Deferred income</i>		317.091	461.859
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <b>Short-term debt</b>		<b>2.352.877</b>	<b>2.588.681</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <b>Debt</b>		<b>73.413.372</b>	<b>27.080.626</b>
<b>Passiver</b> <b>Liabilities and equity</b>		<b>99.054.072</b>	<b>112.745.773</b>
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 <i>Share capital</i>	Overkurs ved emission <i>Share premium account</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	5.200.000	58.860.000	21.605.147	85.665.147
Betalt ekstraordinært udbytte <i>Extraordinary dividend paid</i>	0	0	-76.000.000	-76.000.000
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	0	15.975.553	15.975.553
Overført fra overkurs ved emission <i>Transfer from share premium account</i>	0	-58.860.000	58.860.000	0
<b>Egenkapital 31. december</b> <b><i>Equity at 31 December</i></b>	<b>5.200.000</b>	<b>0</b>	<b>20.440.700</b>	<b>25.640.700</b>

Selskabskapitalen består af 5.200.000 kommanditaktier à nominelt DKK 1. Ingen kommanditaktier er tillagt særlige rettigheder.

*The share capital consists of 5,200,000 shares of a nominal value of DKK 1. No share 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	2013
	DKK	DKK
<b>1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>		
<i>Value adjustments of investment assets and the financial liabilities involved</i>		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	7.179.073	5.755.670
<i>Other value adjustments of investment properties</i>		
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	-97.246	0
<i>Value adjustments of financial obligations</i>		
	<b>7.081.827</b>	<b>5.755.670</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
<i>Financial income</i>		
Andre finansielle indtægter	111.990	8
<i>Other financial income</i>		
	<b>111.990</b>	<b>8</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
<i>Financial expenses</i>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	358.028	392.648
<i>Interest paid to group enterprises</i>		
Andre finansielle omkostninger	985.824	238
<i>Other financial expenses</i>		
Valutakursreguleringer	16.417	0
<i>Exchange adjustments</i>		
	<b>1.360.269</b>	<b>392.886</b>

## 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>	98.434.226
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	29.952
Afgang i årets løb <i>Disposals for the year</i>	-21.113.470
	<hr/>
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	<u>77.350.708</u>
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>	7.238.141
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	7.179.073
Årets tilbageførte værdireguleringer <i>Reversals for the year of revaluations in previous years</i>	-2.664.063
	<hr/>
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	<u>11.753.151</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <b><i>Carrying amount at 31 December</i></b>	<b><u>89.103.859</u></b>

# 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>	5.200.000	5.200.000	5.200.000	5.700.000	5.700.000
Kapitalforhøjelse <i>Capital increase</i>	0	0	0	0	0
Kapitalnedsættelse <i>Capital decrease</i>	0	0	0	-500.000	0
<b>Selskabskapital 31. december</b> <i>Share capital at 31 December</i>	<b>5.200.000</b>	<b>5.200.000</b>	<b>5.200.000</b>	<b>5.200.000</b>	<b>5.700.000</b>

# Noter til årsrapporten

## Notes to the Annual Report

### 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. Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:  
*Payments due within 1 year are recognised in short-term debt. Other debt is recognised in long-term debt. The debt falls due for payment as specified below:*

	2014	2013
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
<b><i>Mortgage loans</i></b>		
Efter 5 år	65.316.102	0
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år	1.333.188	0
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	66.649.290	0
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	327.696	0
<i>Within 1 year</i>		
	<b>66.976.986</b>	<b>0</b>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
<b><i>Payables to group enterprises</i></b>		
Mellem 1 og 5 år	4.411.205	24.491.945
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	4.411.205	24.491.945
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	0	0
<i>Within 1 year</i>		
	<b>4.411.205</b>	<b>24.491.945</b>

# Noter til årsrapporten

## Notes to the Annual Report

	2014 DKK	2013 DKK
<b>7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b> <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b> <i>Security</i>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: <i>The following assets have been placed as security with mortgage credit institutes:</i>		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på <i>Land and buildings with a carrying amount of</i>	89.103.859	105.672.366

## 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*

Steen Sønderby, Højmarkvej 26, 8270 Højbjerg

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

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*

# Noter til årsrapporten

## *Notes to the Annual Report*

### **8 Nærtstående parter og ejerforhold** (fortsat) *Related parties and ownership* (continued)

#### **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 P/S Amerika Plads 34-36, København for 2014 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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 indtjeninge.

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.

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.

### Basis of Preparation

Financial Statements of P/S Amerika Plads 34-36, København for 2014 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B.

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.

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.

## **Regnskabspraksis** *Accounting Policies*

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### **Omregning af fremmed valuta**

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

## **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.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

Danish kroner is used as the measurement currency. All other currencies are regarded as foreign currencies.

### **Translation policies**

Transactions in foreign currencies are translated at the exchange rates at the dates of transaction. Gains and losses arising due to differences between the transaction date rates and the rates at the dates of payment are recognised in financial income and expenses in the income statement.

## **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 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.

### **Other external expenses**

Other external expenses comprise expenses for administration.

# Regnskabspraksis

## Accounting Policies

### 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.

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.

### 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.

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.

## **Regnskabspraksis** *Accounting Policies*

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 diskonteringsrate 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 4,0%, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid korrigeret for risikotillæg.

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

### **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.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

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

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 4.0%, which should be compared to a return of on government bonds with a term of 10 years adjusted for risk premium.

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:

### **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.

### **Equity**

#### **Dividend**

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

# Regnskabspraksis

## Accounting Policies

### 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.

I det omfang partnerselskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

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

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

Finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### 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.

To the extent that the Company's own credit risk can be measured reliably, the credit risk is recognised in the fair value of debt to financial institutions.

Changes in the fair value of financial debts are recognised in "Value adjustments of assets held for investment and financial liabilities involved" 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.

### Deferred income

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