

---

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

Skodsborgvej 48 A, DK-2830 Virum

## **Årsrapport for 2016**

*Annual Report for 2016*

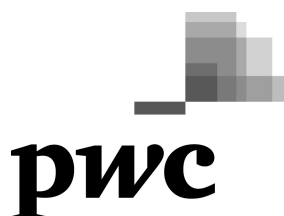
---

CVR-nr. 32 15 04 38

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på partnerselskabets ordinære generalforsamling den 18/5 2017

*The Annual Report was presented and adopted at the Annual General Meeting of the Company on 18/5 2017*

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 revisionspåtegning <i>Independent Auditor's Report</i>	2
<b>Selskabsoplysninger</b> <i>Company Information</i>	
Selskabsoplysninger <i>Company Information</i>	6
<b>Årsregnskab</b> <i>Financial Statements</i>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december <i>Income Statement 1 January - 31 December</i>	7
Balance 31. december <i>Balance Sheet 31 December</i>	8
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of Changes in Equity</i>	10
Noter til årsregnskabet <i>Notes to the Financial Statements</i>	11
Noter, regnskabspraksis <i>Notes, Accounting Policies</i>	16

*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 2016 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 2016 samt af resultatet af partnerselskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 18. maj 2017  
*Virum, 18 May 2017*

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

Steen Sønderby

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

Rasmus Nørgaard  
formand  
*Chairman*

Lars Hansen

Mikkel Bülow-Lehnsby

Jacob Chemnitz

Steen Sønderby

Jakob Flymer

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 2016.

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 2016 of the Company and of the results of the Company operations for 2016.

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Independent Auditor's Report

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

To the partners of P/S Amerika Plads 34-36,  
København

### Konklusion

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

Vi har revideret årsregnskabet for P/S Amerika Plads 34-36, København for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af partnerselskabet 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.

### Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere

### Opinion

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

We have audited the Financial Statements of P/S Amerika Plads 34-36, København for the financial year 1 January - 31 December 2016, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies ("the Financial Statements").

### Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the Financial Statements" section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

### Management's responsibilities for the Financial Statements

Management is responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere partnerselskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere partnerselskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for revisionen af regnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører

Act, and for such internal control as Management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the Financial Statements, Management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements unless Management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

### **Auditor's responsibilities for the audit of the Financial Statements**

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the Financial Statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these Financial Statements.

As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgement and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error, design and perform audit pro-

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

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.

- 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 partnerselskabets interne kontrol.
- 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.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 partnerselskabets 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 regnskabet 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 partnerselskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Obtain an understanding of 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.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
- Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Financial Statements 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

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

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 internal control that we identify during our audit.

Hellerup, den 18. maj 2017  
*Hellerup, 18 May 2017*

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jacob F Christiansen  
statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*

Thomas Wraae Holm  
statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*

# Selskabsoplysninger

## Company Information

### 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: 8. regnskabsår

*Financial year: 8th financial year*

Hjemstedskommune: Rudersdal

*Municipality of reg. office: Rudersdal*

### Bestyrelse *Board of Directors*

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

### Direktion *Executive Board*

Steen Sønderby

### Revision *Auditors*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
DK-2900 Hellerup

### Advokat *Lawyers*

Accura Advokatpartnerselskab  
Tuborg Boulevard 1  
DK-2900 Hellerup

### Pengeinstitut *Bankers*

Nykredit Bank A/S  
Kalvebod Brygge 47  
DK-1780 København V

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

### Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b> <i>Gross profit/loss before value adjustments</i>		<b>1.419.587</b>	<b>2.060.351</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver <i>Value adjustments of investment assets</i>	2	4.377.813	9.086.798
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b> <i>Gross profit/loss after value adjustments</i>		<b>5.797.400</b>	<b>11.147.149</b>
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	3	538.411	437.313
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	4	-1.025.899	-609.851
<b>Årets resultat</b> <i>Net profit/loss for the year</i>		<b>5.309.912</b>	<b>10.974.611</b>

## Resultatdisponering

### Distribution of profit

#### Forslag til resultatdisponering

##### Proposed distribution of profit

Betalt ekstraordinært udbytte <i>Extraordinary dividend paid</i>	18.000.000	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividend for the year</i>	0	9.428.982
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	-12.690.088	1.545.629
	<b>5.309.912</b>	<b>10.974.611</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Aktiver

#### Assets

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		52.087.459	62.793.754
<b>Materielle anlægsaktiver</b> <i>Property, plant and equipment</i>	5	<b>52.087.459</b>	<b>62.793.754</b>
<b>Anlægsaktiver</b> <i>Fixed assets</i>		<b>52.087.459</b>	<b>62.793.754</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		0	9.428.982
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		246.003	433.011
<b>Tilgodehavender</b> <i>Receivables</i>		<b>246.003</b>	<b>9.861.993</b>
<b>Likvide beholdninger</b> <i>Cash at bank and in hand</i>		<b>1.608.523</b>	<b>7.001.644</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>		<b>1.854.526</b>	<b>16.863.637</b>
<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>		<b>53.941.985</b>	<b>79.657.391</b>

# Balance 31. december

## Balance Sheet 31 December

### Passiver

#### Liabilities and equity

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		5.200.000	5.200.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		9.296.241	21.986.329
Foreslået udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividend for the year</i>		0	9.428.982
<b>Egenkapital</b> <b>Equity</b>		<b>14.496.241</b>	<b>36.615.311</b>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		28.397.315	41.308.111
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		10.020.693	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <b>Long-term debt</b>	6	<b>38.418.008</b>	<b>41.308.111</b>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	6	138.282	170.915
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		126.169	101.980
Anden gæld <i>Other payables</i>		627.086	1.263.729
Periodeafgrænsningsposter <i>Deferred income</i>		136.199	197.345
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <b>Short-term debt</b>		<b>1.027.736</b>	<b>1.733.969</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <b>Debt</b>		<b>39.445.744</b>	<b>43.042.080</b>
<b>Passiver</b> <b>Liabilities and equity</b>		<b>53.941.985</b>	<b>79.657.391</b>
Hovedaktivitet <i>Main activity</i>	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	7		
Nærtstående parter <i>Related parties</i>	8		

## Egenkapitalopgørelse

### Statement of Changes in Equity

	Selskabskapital <i>Share capital</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	Foreslået udbytte for regnskabs- året <i>Proposed dividend for the year</i>	I alt <i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	5.200.000	21.986.329	9.428.982	36.615.311
Betalt ordinært udbytte <i>Ordinary dividend paid</i>	0	0	-9.428.982	-9.428.982
Betalt ekstraordinært udbytte <i>Extraordinary dividend paid</i>	0	-18.000.000	0	-18.000.000
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	5.309.912	0	5.309.912
<b>Egenkapital 31. december</b> <i>Equity at 31 December</i>	<b>5.200.000</b>	<b>9.296.241</b>	<b>0</b>	<b>14.496.241</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.*

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 1 Hovedaktivitet

#### Main activity

Partnerselskabets hovedaktivitet er salg, udvikling og udlejning af boligejendomme.  
*The main activity of the limited partnership is sale, development and rental of residential properties.*

	2016	2015
	DKK	DKK
<b>2 Værdiregulering af investeringsaktiver</b>		
<i>Value adjustments of investment assets</i>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	2.273.869	5.356.227
<i>Value adjustments of investment properties</i>		
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	0	65.734
<i>Value adjustments of financial obligations</i>		
Salg af investeringsejendomme	2.103.944	3.664.837
<i>Sale of investment properties</i>		
	<b>4.377.813</b>	<b>9.086.798</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
<i>Financial income</i>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	538.411	437.295
<i>Interest received from group enterprises</i>		
Andre finansielle indtægter	0	18
<i>Other financial income</i>		
	<b>538.411</b>	<b>437.313</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
<i>Financial expenses</i>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	559.105	16.625
<i>Interest paid to group enterprises</i>		
Andre finansielle omkostninger	466.794	593.226
<i>Other financial expenses</i>		
	<b>1.025.899</b>	<b>609.851</b>

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

#### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

*Assets measured at fair value*

	Investerings- ejendomme <i>Investment proper- ties</i> DKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	50.432.585
Afgang i årets løb <i>Disposals for the year</i>	-10.308.243
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	<u>40.124.342</u>
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>	12.361.169
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	2.273.869
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver <i>Reversal of revaluations of sold assets</i>	-2.671.921
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	<u>11.963.117</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <i>Carrying amount at 31 December</i>	<b><u>52.087.459</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 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:*

	2016	2015
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
<b><i>Mortgage loans</i></b>		
Efter 5 år	27.841.430	40.624.451
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år	555.885	683.660
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	28.397.315	41.308.111
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	138.282	170.915
<i>Within 1 year</i>		
	<b>28.535.597</b>	<b>41.479.026</b>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
<b><i>Payables to group enterprises</i></b>		
Efter 5 år	10.020.693	0
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år	0	0
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	10.020.693	0
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	0	0
<i>Within 1 year</i>		
	<b>10.020.693</b>	<b>0</b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

	2016	2015
	DKK	DKK
<b>7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b> <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b> <i>Charges and security</i>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: <i>The following assets have been placed as security with mortgage credit institutes:</i>		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på <i>Investment properties with a carrying amount of</i>	52.087.459	62.793.754
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser: <i>The following assets have been placed as security with banks:</i>		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 60.139, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på <i>Mortgage deeds registered to the mortgagor totalling DKK 60,139k, providing security on investment properties with a carrying amount of</i>	52.087.459	62.793.754
<b>Eventualforpligtelser</b> <i>Contingent liabilities</i>		
Selskabet har, til sikkerhed for koncernens bankforbindelse, afgivet selvskyldnerkaution for moderselskabet ResiReal NSF Nordic Living K/S. <i>The Company has issued a guarantee for the parent company ResiReal NSF Nordic Living K/S, as security towards the Group's bank.</i>		

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 8 Nærtstående parter

#### *Related parties*

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

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

Navn <i>Name</i>	Hjemsted <i>Place of registered office</i>
NREP Nordic Strategies Fund FCP-FIS	Luxembourg <i>Luxembourg</i>

Koncernrapporten for NREP Nordic Strategies Fund FCP-FIS kan rekvireres på følgende adresse:

*The Group Annual Report of NREP Nordic Strategies Fund FCP-FIS may be obtained at the following address:*

NREP Nordic Strategies Fund FCP-FIS  
80, route d'Esch  
L-1470 Luxembourg  
Grand Duchy of Luxembourg

# **Noter, regnskabspraksis**

## **Notes, Accounting Policies**

### **Regnskabsgrundlag**

Årsrapporten for P/S Amerika Plads 34-36, København for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

### **Ændring af regnskabsmæssige skøn**

Virksomheden har som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 (ændring af årsregnskabsloven) ændret anvendt regnskabspraksis for måling af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil blevet målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ved ændringen har virksomheden anvendt lempelsen fra lempelsesbekendtgørelsen til årsregnskabsloven og indregnet gælden til kostpris svarende til den seneste dagsværdi pr. 31. december 2015. Efterfølgende er gælden indregnet til amortiseret kostpris. Der er derfor ikke ændret sammenligningstal.

Ændringen har ingen væsentlighed effekt på selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31 december 2016.

Øvrig regnskabspraksis er uændret.

### **Basis of Preparation**

The Annual Report of P/S Amerika Plads 34-36, København for 2016 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B as well as selected rules applying to reporting class C.

The Financial Statements for 2016 are presented in DKK.

### **Changes in accounting estimates**

The Company has changed its accounting policies due to a change in law no. 738 of 1 June 2015 (change in The Danish Financial Statement Act). Debt relating to investment properties, has previously been measured at fair value, but shall be measured at amortized cost, due to the change. The company has utilized the relaxation order and used the latest recognition of fair value as an expression of the cost price as of 31 December 2015. Subsequent measures are recognized at amortized cost. Consequently, the comparative figures have not been changed.

The change has no material effect on the financial position of the Company at 31 December 2016 and of the results of the Company operations for the financial year 1 January - 31 December 2016.

The other accounting policies applied remain unchanged from last year.

# Noter, regnskabspraksis

## Notes, Accounting Policies

### 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.

### Omregning af fremmed valuta

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

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

### 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.

### Translation policies

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

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

## **Noter, regnskabspraksis** *Notes, Accounting Policies*

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

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste efter værdireguleringer**

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

#### **Nettoomsætning**

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

#### **Andre eksterne omkostninger**

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

#### **Andre driftsindtægter/-omkostninger**

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til partnerselskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### **Finansielle poster**

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

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

### **Income Statement**

#### **Gross profit/loss after value adjustments**

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

#### **Revenue**

Rental income is recognised on a straight line-basis over the term of the lease.

#### **Other external expenses**

Other external expenses comprise expenses for premises, sales and office expenses, etc.

#### **Other operating income and expenses**

Other operating income and other operating expenses comprise items of a secondary nature to the main activities of the Company, including gains and losses on the sale 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.

# Noter, regnskabspraksis

## Notes, Accounting Policies

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

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

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investerings-ejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultat-opgørelsen.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2016 vurderet af det uafhængige valuarfirma Sadolin & Albæk.

Afkastprocenten er fastsat til 6,5%. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for 2017-2023, hvori der er indlagt en 1,5% indeksering.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil

### Balance Sheet

#### Investment properties

Investment properties constitute land and buildings held to earn a return on the invested capital by way of current operating income and/or capital appreciation on sale.

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

On acquisition investment properties are measured at cost comprising the acquisition price and costs of acquisition. The cost of own constructed investment properties comprises the acquisition price and expenses directly related to the acquisition, including costs of acquisition and indirect expenses for labour, materials, components and suppliers up until the time when the asset is ready for use.

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

The fair value of investment properties has been assessed by the independent assessor firm Sadolin & Albæk at 31 December 2016.

The discount rate is determined at 6.5%. The calculations are based on property budgets for the years 2017-2023, in which a 1.5% index is applied.

The estimates applied are based on information and assumptions considered reasonable by Management but which are inherently uncertain and unpredictable. Actual events or circumstances

## **Noter, regnskabspraksis** *Notes, Accounting Policies*

sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### **Egenkapital**

#### ***Udbytte***

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

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

will probably differ from the assumptions made in the calculations as often assumed events do not occur as expected. Such difference may be material.

### **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.

### **Equity**

#### ***Dividend***

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

### **Financial debts**

Loans, such as mortgage loans, are recognised initially at the proceeds received net of transaction expenses incurred. Subsequently, the loans are measured at amortised cost; the difference between the proceeds and the nominal value is recognised as an interest expense in the income statement over the loan period.

Other debts are measured at amortised cost, substantially corresponding to nominal value.

### **Deferred income**

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