

---

# ***ResiReal CPHRESI Nordhavn K/S***

## **Årsrapport for 13. juni - 31. december 2014**

*Annual Report for 13 June - 31 December 2014*

---

CVR-nr. 35 89 01 30

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på kommanditselskabets ordinære generalforsamling den 31/3 2015

*The Annual Report was presented and adopted at the Annual General Meeting of the Company on 31/3 2015*

Steen Sønderby  
Dirigent  
*Chairman*



# Indholdsfortegnelse

## Contents

	Side <u>Page</u>
<b>Påtegninger</b> <i>Management's Statement and Auditor's Report</i>	
Ledespåtegning <i>Management's Statement</i>	1
Den uafhængige revisors erklæringer <i>Independent Auditor's Report on the Financial Statements</i>	2
<b>Ledelsesberetning</b> <i>Management's Review</i>	
Selskabsoplysninger <i>Company Information</i>	5
Ledelsesberetning <i>Management's Review</i>	6
<b>Årsregnskab</b> <i>Financial Statements</i>	
Resultatopgørelse 13. juni - 31. december <i>Income Statement 13 June - 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>	14

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

## **Ledelsespåtegning** ***Management's Statement***

Administratoren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 13. juni - 31. december 2014 for ResiReal CPHRESI Nordhavn K/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 31. marts 2015  
*Virum, 31 March 2015*

### **Administrator** ***Administrator***

Mikkel Bülow-Lehnsby

Komplementarselskabet NREP  
Copenhagen Residential Fund 1  
ApS, (komplementar)

direktion, komplementar  
*General Partner*

Steen Sønderby

Komplementarselskabet NREP  
Copenhagen Residential Fund 1  
ApS, (komplementar)

direktion, komplementar  
*General Partner*

The Administrators have today considered and adopted the Annual Report of ResiReal CPHRESI Nordhavn K/S for the financial year 13 June - 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 ResiReal CPHRESI  
Nordhavn K/S

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for ResiReal CPHRESI Nordhavn K/S for regnskabsåret 13. juni - 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 of ResiReal CPHRESI  
Nordhavn K/S

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

We have audited the Financial Statements of ResiReal CPHRESI Nordhavn K/S for the financial year 13 June - 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 kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 13. juni - 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 13 June - 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 31. marts 2015

*Hellerup, 31 March 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

**Kommanditselskabet**  
*The Company*

ResiReal CPHRESI Nordhavn K/S  
Skodsborgvej 48A  
DK-2830 Virum

CVR-nr.: 35 89 01 30

*CVR No:*

Regnskabsperiode: 13. juni - 31. december

*Financial period: 13 June - 31 December*

Stiftet: 13. juni 2014

*Incorporated: 13 June 2014*

Regnskabsår: 1. regnskabsår

*Financial year: 1st financial year*

Hjemstedskommune: Rudersdal

*Municipality of reg. office:*

**Administrator**

Mikkel Bülow-Lehnsby

**Administrator**

Komplementarselskabet NREP Copenhagen Residential Fund 1 ApS,  
(komplementar)  
Steen Sønderby

Komplementarselskabet NREP Copenhagen Residential Fund 1 ApS,  
(komplementar)

**Revision**  
*Auditors*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
DK-2900 Hellerup

**Advokat**  
*Lawyers*

Accura Advokatpartnerselskab  
Tuborg Boulevard 1  
2900 Hellerup

**Pengeinstitut**  
*Bankers*

Danske Bank  
Strødamvej 46  
2100 København Ø

## **Ledelsesberetning** *Management's Review*

Årsrapporten for ResiReal CPHRESI Nordhavn K/S for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B

### **Hovedaktivitet**

Kommanditselskabets hovedaktivitet er udvikling og udlejning af boligejendomme.

### **Udvikling i året**

Selskabet er stiftet i 2014 og har købt en grund i Nordhavn for opførsel af lejligheder. Byggeriet forventes at være færdigt i januar 2016. Selskabets resultatopgørelse for 2014 udviser et underskud på DKK 348.801, og kommanditselskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en negativ egenkapital på DKK 347.801.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

of ResiReal CPHRESI Nordhavn K/S for 2014 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B

### **Main activity**

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

### **Development in the year**

The company has been founded in 2014 and has acquired land in Nordhavn with the purpose of constructing apartment building. The building is expected to be finished in January 2016. The income statement of the limited partnership for 2014 shows a loss of DKK 348,801, and at 31 December 2014 the balance sheet of the limited partnership shows negative equity of DKK 347,801.

### **Subsequent events**

No events materially affecting the assessment of the Annual Report have occurred after the balance sheet date.

## Resultatopgørelse 13. juni - 31. december

### Income Statement 13 June - 31 December

	<u>Note</u>	<u>2014</u> DKK
<b>Bruttotab</b> <i>Gross profit/loss</i>		<b>-53.750</b>
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>		568
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	1	-295.619
<b>Årets resultat</b> <i>Net profit/loss for the year</i>		<b>-348.801</b>

## Resultatdisponering

### Distribution of profit

#### Forslag til resultatdisponering

*Proposed distribution of profit*

Overført resultat <i>Retained earnings</i>	-348.801
	<b>-348.801</b>

## Balance 31. december Balance Sheet 31 December

### Aktiver Assets

	<u>Note</u>	<u>2014</u> DKK
Grunde og bygninger <i>Land and buildings</i>		31.639.135
Materielle anlægsaktiver under udførelse <i>Property, plant and equipment in progress</i>		10.878.602
<b>Materielle anlægsaktiver</b> <i>Property, plant and equipment</i>	2	<b><u>42.517.737</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b> <i>Fixed assets</i>		<b><u>42.517.737</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b> <i>Cash at bank and in hand</i>		<b><u>792.797</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>		<b><u>792.797</u></b>
<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>		<b><u>43.310.534</u></b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Passiver

##### Liabilities and equity

	Note	2014 DKK
Stamkapital <i>Share capital</i>		1.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-348.801
<b>Egenkapital</b> <b>Equity</b>		<b>-347.801</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		24.795.619
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <b>Long-term debt</b>	3	<b>24.795.619</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		3.019.960
Anden gæld <i>Other payables</i>		15.842.756
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <b>Short-term debt</b>		<b>18.862.716</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <b>Debt</b>		<b>43.658.335</b>
<b>Passiver</b> <b>Liabilities and equity</b>		<b>43.310.534</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	4	
Nærtstående parter og ejerforhold <i>Related parties and ownership</i>	5	

## Egenkapitalopgørelse

### Statement of Changes in Equity

	Stamkapital <i>Share capital</i> DKK	Overført resultat <i>Retained earnings</i> DKK	I alt <i>Total</i> DKK
Egenkapital 13. juni <i>Equity at 13 June</i>	1.000	0	1.000
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	-348.801	-348.801
<b>Egenkapital 31. december</b> <b><i>Equity at 31 December</i></b>	<b>1.000</b>	<b>-348.801</b>	<b>-347.801</b>

Selskabskapitalen består af 1.000 kommanditanparter à nominelt DKK 1. Ingen kommanditanparter er tillagt særlige rettigheder.

*The share capital consists of 1,000 shares of a nominal value of DKK 1. No shares carry any special rights.*

# Noter til årsrapporten

## Notes to the Annual Report

		2014
		DKK
<b>1</b>	<b>Finansielle omkostninger</b> <i>Financial expenses</i>	
	Renteomkostninger tilknyttede virksomheder <i>Interest paid to group enterprises</i>	295.619
		<b>295.619</b>
<b>2</b>	<b>Materielle anlægsaktiver</b> <i>Property, plant and equipment</i>	
		Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse <i>Property, plant and equipment in progress</i>
		Grunde og byg- ninger <i>Land and buildings</i>
		DKK
	Kostpris 13. juni <i>Cost at 13 June</i>	0
	Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	31.639.135
	Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	10.878.602
	Ned- og afskrivninger 13. juni <i>Impairment losses and depreciation at 13 June</i>	0
	Ned- og afskrivninger 31. december <i>Impairment losses and depreciation at 31 December</i>	0
	<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <i>Carrying amount at 31 December</i>	<b>31.639.135</b>
		<b>10.878.602</b>

# Noter til årsrapporten

## Notes to the Annual Report

### 3 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
	DKK
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>	
<i>Payables to group enterprises</i>	
Efter 5 år	24.795.619
<i>After 5 years</i>	
Langfristet del	24.795.619
<i>Long-term part</i>	
Inden for 1 år	0
<i>Within 1 year</i>	
	<b>24.795.619</b>

### 4 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

*Contingent assets, liabilities and other financial obligations*

#### Sikkerhedsstillelser

*Security*

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	31.639.135
<i>Land and buildings with a carrying amount of</i>	

# Noter til årsrapporten

## Notes to the Annual Report

### 5 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Related parties and ownership

#### Grundlag

#### Basis

---

#### Bestemmende indflydelse

##### Controlling interest

NREP Copenhagen Residential Fund 1 K/S

Kommanditist  
*Limited Partner*

Komplementarselskabet NREP Copenhagen Residential  
Fund 1 ApS

Komplementar og ledelse  
*General partner and management*

#### Ejerforhold

##### Ownership

Følgende kommanditister er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af stamkapitalen:

*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:*

NREP Copenhagen Residential Fund 1 K/S, Virum, CVR-nr. 35 02 83 82

# **Regnskabspraksis**

## ***Accounting Policies***

### **Regnskabsgrundlag**

Årsrapporten for ResiReal CPHRESI Nordhavn K/S 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 indtjening.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå kommanditselskabet, 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 ResiReal CPHRESI Nordhavn K/S 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.

# Regnskabspraksis

## Accounting Policies

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

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

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Finansielle poster

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

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der afskrives ikke på aktiver under opførelse eller grunde.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.600 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Income Statement

#### Gross profit/loss

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

#### Other external expenses

Other external expenses comprise indirect production costs and expenses for premises, sales and distribution as well as office expenses, etc.

#### Financial income and expenses

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

### Balance Sheet

#### Property, plant and equipment

Property, plant and equipment are measured at cost less accumulated depreciation and less any accumulated impairment losses.

Cost comprises the cost of acquisition and expenses directly related to the acquisition up until the time when the asset is ready for use.

There is no depreciation of property, plant and equipment in progress or land.

Assets costing less than DKK 12,600 are expensed in the year of acquisition.

# **Regnskabspraksis**

## ***Accounting Policies***

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

### **Egenkapital**

#### ***Udbytte***

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

### **Finansielle gældsforpligtelser**

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

### **Impairment of fixed assets**

The carrying amounts of property, plant and equipment are reviewed on an annual basis to determine whether there is any indication of impairment other than that expressed by amortisation and depreciation.

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

### **Equity**

#### ***Dividend***

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

### **Financial debts**

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