

---

# ***ResiReal NSF Ørestad Syd K/S***

Skodsborgvej 48A, DK-2830 Virum

## **Årsrapport for 2015**

*Annual Report for 2015*

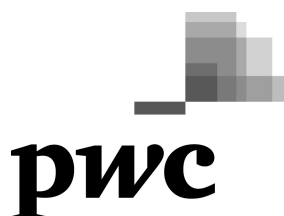
---

CVR-nr. 37 33 02 72

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19/5 2016

*The Annual Report was presented and adopted at the Annual General Meeting of the Company on 19/5 2016*

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>Selskabsoplysninger</b> <i>Company Information</i>	
Selskabsoplysninger <i>Company Information</i>	5
Ledelsesberetning <i>Management's Review</i>	6
<b>Årsregnskab</b> <i>Financial Statements</i>	
Resultatopgørelse 29. december - 31. december <i>Income Statement 29 December - 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
Regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	13

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

# **Ledelsespåtegning**

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

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 29. december - 31. december 2015 for ResiReal NSF Ørestad Syd K/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 19. maj 2016  
*Virum, 19 May 2016*

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

Rune Højby Kock

Steen Sønderby

Rasmus Nørgaard

Mikkel Bülow-Lehnsby

The Executive Board has today considered and adopted the Annual Report of ResiReal NSF Ørestad Syd K/S for the financial year 29 December - 31 December 2015.

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 2015 of the Company and of the results of the Company operations for 2015.

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 NSF Ørestad Syd K/S

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for ResiReal NSF Ørestad Syd K/S for regnskabsåret 29. december - 31. december 2015, 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 NSF Ørestad Syd K/S

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

We have audited the Financial Statements of ResiReal NSF Ørestad Syd K/S for the financial year 29 December - 31 December 2015, 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 29. december - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **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.

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 2015 and of the results of the Company operations for the financial year 29 December - 31 December 2015 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

### **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.

# **Den uafhængige revisors erklæringer**

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

Hellerup, den 19. maj 2016

*Hellerup, 19 May 2016*

**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

**Selskabet**  
*The Company*

ResiReal NSF Ørestad Syd K/S  
Skodsborgvej 48A  
DK-2830 Virum

CVR-nr.: 37 33 02 72

*CVR No:*

Regnskabsperiode: 29. december - 31. december

*Financial period: 29 December - 31 December*

Stiftet: 29. december 2015

*Incorporated: 29 December 2015*

Regnskabsår: 1. regnskabsår

*Financial year: 1st financial year*

Hjemstedskommune: Rudersdal

*Municipality of reg. office:*

**Direktion**  
*Executive Board*

Rune Højby Kock  
Steen Sønderby  
Rasmus Nørgaard  
Mikkel Bülow-Lehnsby

**Revision**  
*Auditors*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
DK-2900 Hellerup

**Advokat**  
*Lawyers*

Accura Advokatpartnerselskab  
Tuborg Boulevard 1  
DK-2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

## Management's Review

Årsrapporten for ResiReal NSF Ørestad Syd K/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at kunne foretage ejendomsinvesteringer, samt eje og forvalte disse, at drive virksomhed med ejendomsudvikling enten direkte eller via datterselskaber, herunder køb og salg af fast ejendom, opførselse af fast ejendom, samt anden dermed efter direktionens vurdering beslægtet virksomhed.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 0, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 60.000.000.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### Begivenheder efter balancedagen

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

Financial Statements of ResiReal NSF Ørestad Syd K/S for 2015 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B.

### Main activity

The Partnership's objects are to make property investments and to own and manage such properties, to carry on property development business either directly or through subsidiaries, including sale and purchase of real estate, and any other business deemed related thereto by the executive board.

### Development in the year

The income statement of the Company for 2015 shows a profit of DKK 0, and at 31 December 2015 the balance sheet of the Company shows equity of DKK 60,000,000.

### Uncertainty relating to recognition and measurement

Recognition and measurement in the Annual Report have not been subject to any uncertainty.

### Subsequent events

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

## Resultatopgørelse 29. december - 31. december

### Income Statement 29 December - 31 December

	<u>Note</u>	<u>2015</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b> <i>Gross profit/loss</i>		<b>0</b>
<b>Årets resultat</b> <i>Net profit/loss for the year</i>		<b>0</b>

## Resultatdisponering

### Distribution of profit

#### Forslag til resultatdisponering

*Proposed distribution of profit*

Foreslået udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividend for the year</i>		<b>0</b>
--	--	----------

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Aktiver

##### Assets

	Note	2015 DKK
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		60.000.000
<b>Tilgodehavender</b> <i>Receivables</i>		<b>60.000.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>		<b>60.000.000</b>
<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>		<b>60.000.000</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Passiver

##### Liabilities and equity

	<u>Note</u>	<u>2015</u> DKK
Stamkapital <i>Share capital</i>		60.000.000
<b>Egenkapital</b> <i>Equity</i>		<b><u>60.000.000</u></b>
<b>Passiver</b> <i>Liabilities and equity</i>		<b><u>60.000.000</u></b>
Nærtstående parter og ejerforhold <i>Related parties and ownership</i>	1	

## Egenkapitalopgørelse

### Statement of Changes in Equity

	Stamkapital <i>Share capital</i> DKK	I alt <i>Total</i> DKK
Egenkapital 29. december <i>Equity at 29 December</i>	60.000.000	60.000.000
<b>Egenkapital 31. december</b> <b><i>Equity at 31 December</i></b>	<b>60.000.000</b>	<b>60.000.000</b>

Stamkapitalen består af 60.000.000 kommanditanparter à nominelt DKK 1. Ingen kommanditanparter er tillagt særlige rettigheder.

*The share capital consists of 60,000,000 shares of nominal value of DKK 1. No shares carry any special rights.*

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 1 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Related parties and ownership

#### Grundlag

##### Basis

---

#### Bestemmende indflydelse

##### Controlling interest

NREP NSF 1 S.a.r.l 80, Route d'Esch, L-1470  
Luxembourg

Hovedanpartshaver  
Main Shareholder

#### Øvrige nærtstående parter

##### Other related parties

Komplementarselskabet Resireal NSF Ørestad Syd ApS,  
Skodsborgvej 48A, DK-2830 Virum

Komplementar  
Unlimited liability partner

NREP NSF 1 S.a.r.l 80, Route d'Esch, L-1470  
Luxembourg

Kommanditist  
Limited partner

Rune Højby Kock, Silkegade 15, 01. th., DK-1113  
København K

Direktør  
Member of the Executive Board

Steen Sønderby, Højmarksvej 26, DK-8270 Højbjerg

Direktør  
Member of the Executive Board

Rasmus Nørgaard, Margrethevej 23, DK-2840 Holte

Direktør  
Member of the Executive Board

Mikkel Bülow-Lehnsby, Høyrups Alle 29, DK-2900  
Hellerup

Direktør  
Member of the Executive Board

#### Ejerforhold

##### Ownership

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

*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 NSF 1 S.a.r.l 80, Route d'Esch, L-1470 Luxembourg

# Noter til årsregnskabet

## *Notes to the Financial Statements*

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

#### **Koncernregnskab** *Consolidated Financial Statements*

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet NREP Nordic Strategies Fund FCP-FIS.

*The Company is included in the Group Annual Report of the Parent Company NREP Nordic Strategies Fund FCP-FIS.*

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  
2-8 Avenue Charles De Gaulle. B.P. 403  
L-2014 Luxembourg  
Grand - Duché De Luxembourg

# Regnskabspraksis

## Accounting Policies

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for ResiReal NSF Ørestad Syd K/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2015 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, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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

The Annual Report of ResiReal NSF Ørestad Syd K/S for 2015 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B.

Financial Statements for 2015 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, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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*

### **Balancen**

#### **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.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

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

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

### **Balance Sheet**

#### **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.

#### **Financial debts**

Loans, such as mortgage loans and loans from credit institutions, 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.