

---

# ***ResiReal NSF Teglhølmene G Holding K/S***

Skodsborgvej 48 A, DK-2830 Virum

## **Årsrapport for 2015**

*Annual Report for 2015*

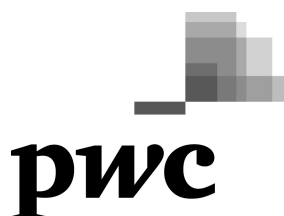
---

CVR-nr. 36 68 75 25

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på kommanditselskabets 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>	
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 19. marts - 31. december <i>Income Statement 19 March - 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>	14

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

## **Ledelsespåtegning**

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

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 19. marts - 31. december 2015 for ResiReal NSF Teglholmen G Holding 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 2015 samt af resultatet af kommanditselskabets 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*

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

Steen Sønderby

Rasmus Nørgaard

Mikkel Bülow-Lehnsby

The Board of Directors has today considered and adopted the Annual Report of ResiReal NSF Teglholmen G Holding K/S for the financial year 19 March - 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 Teglholmen G Holding K/S

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for ResiReal NSF Teglholmen G Holding K/S for regnskabsåret 19. marts - 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 Teglholmen G Holding K/S

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

We have audited the Financial Statements of ResiReal NSF Teglholmen G Holding K/S for the financial year 19 March - 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 kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 19. marts - 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 19 March - 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

### **Kommanditselskabet** *The Company*

ResiReal NSF Teglholmen G Holding K/S  
Skodsborgvej 48 A  
DK-2830 Virum

CVR-nr.: 36 68 75 25

*CVR No:*

Regnskabsperiode: 19. marts - 31. december

*Financial period: 19 March - 31 December*

Stiftet: 19. marts 2015

*Incorporated: 19 March 2015*

Regnskabsår: 1. regnskabsår

*Financial year: 1st financial year*

Hjemstedskommune: Rudersdal

*Municipality of reg. office:*

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

Steen Sønderby  
Rasmus Nørgaard  
Mikkel Bülow-Lehnsby

### **Revision** *Auditors*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
DK-2900 Hellerup

### **Pengeinstitut** *Bankers*

Danske Bank  
Lersø Parkallé 100  
DK-2100 København Ø

# Ledelsesberetning

## Management's Review

Årsrapporten for ResiReal NSF Teglholmen G Holding K/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er direkte eller indirekte via ejerskab af kapitalandele, selskaber eller andre juridiske enheder eller joint ventures at foretage, udvikle, administrere og afhænde investeringer i udviklingsprojekter vedrørende beboelsesejendomme i Storkøbenhavn samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

### Udvikling i året

Kommanditselskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 3.958.394, og kommanditselskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 79.568.394.

### 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.

The Annual Report of ResiReal NSF Teglholmen G Holding 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 as well as selected rules applying to reporting class C.

### Main activity

The Company's objects are directly or indirectly through ownership of equity interest, companies or other legal entities or joint ventures to make, develop, manage and dispose of investments in residential property development projects in Greater Copenhagen and any other related activity.

### Development in the year

The income statement of the Company for 2015 shows a profit of DKK 3,958,394, and at 31 December 2015 the balance sheet of the Company shows equity of DKK 79,568,394.

### 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 19. marts - 31. december

### Income Statement 19 March - 31 December

	<u>Note</u>	<u>2015</u> DKK
<b>Bruttotab</b> <i>Gross profit/loss</i>		<b>-109.375</b>
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	1	4.542.443
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	2	-474.674
<b>Årets resultat</b> <i>Net profit/loss for the year</i>		<b>3.958.394</b>

## Resultatdisponering

### Distribution of profit

#### Forslag til resultatdisponering

*Proposed distribution of profit*

Overført resultat <i>Retained earnings</i>	3.958.394
	<b>3.958.394</b>

## Balance 31. december Balance Sheet 31 December

### Aktiver Assets

	Note	2015 DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder <i>Investments in subsidiaries</i>	3	75.600.630
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> <i>Fixed asset investments</i>		<b>75.600.630</b>
<b>Anlægsaktiver</b> <i>Fixed assets</i>		<b>75.600.630</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		4.542.443
<b>Tilgodehavender</b> <i>Receivables</i>		<b>4.542.443</b>
<b>Likvide beholdninger</b> <i>Cash at bank and in hand</i>		<b>506.115</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>		<b>5.048.558</b>
<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>		<b>80.649.188</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Passiver

##### Liabilities and equity

	Note	2015 DKK
Stamkapital <i>Share capital</i>		75.610.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		3.958.394
<b>Egenkapital</b> <b>Equity</b>		<b>79.568.394</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		68.750
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		1.012.044
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <b>Short-term debt</b>		<b>1.080.794</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <b>Debt</b>		<b>1.080.794</b>
<b>Passiver</b> <b>Liabilities and equity</b>		<b>80.649.188</b>
Nærtstående parter og ejerforhold <i>Related parties and ownership</i>	4	

## Egenkapitalopgørelse

### Statement of Changes in Equity

	Stamkapital	Overført resultat	I alt
	<u>Share capital</u>	<u>Retained earnings</u>	<u>Total</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 19. marts <i>Equity at 19 March</i>	75.610.000	0	75.610.000
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	3.958.394	3.958.394
<b>Egenkapital 31. december</b> <b><i>Equity at 31 December</i></b>	<b><u>75.610.000</u></b>	<b><u>3.958.394</u></b>	<b><u>79.568.394</u></b>

Stamkapitalen består af 75.610.000 kommanditanparter, heraf 75.600.000 A-kommanditanparter à DKK 1 og 10.000 B-kommanditanparter à DKK 1. Der er til hver klasse af kommanditanparter tilknyttet særlige økonomiske rettigheder.  
*The share capital consists of 75,610,000 class A limited partnership shares of DKK 1 and 10,000 class B limited partnership shares of DKK 1. There are specific economical rights attached to each of the share classes.*

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

	2015 DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b> <i>Financial income</i>	
Renteindtægter tilknyttede virksomheder <i>Interest received from group enterprises</i>	4.542.443
	<b>4.542.443</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b> <i>Financial expenses</i>	
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder <i>Interest paid to group enterprises</i>	474.674
	<b>474.674</b>
<b>3 Kapitalandele i dattervirksomheder</b> <i>Investments in subsidiaries</i>	
Kostpris 19. marts <i>Cost at 19 March</i>	0
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	75.600.630
	<b>75.600.630</b>
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	75.600.630
Værdireguleringer 19. marts <i>Value adjustments at 19 March</i>	0
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <i>Carrying amount at 31 December</i>	<b>75.600.630</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:  
*Investments in subsidiaries are specified as follows:*

Navn <i>Name</i>	Hjemsted <i>Place of registered office</i>	Stemme- og ejerandel <i>Votes and ownership</i>	Egenkapital <i>Equity</i>	Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>
ResiReal NSF Teglhølm G K/S	Virum	63%	112.409.041	-7.591.959

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 4 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Related parties and ownership

#### Grundlag

##### Basis

---

#### Bestemmende indflydelse

##### Controlling interest

NSF Denmark ApS, Skodsborgvej 48, DK-2830 Virum  
Hovedanpartshaver  
Main Shareholder

#### Øvrige nærtstående parter

##### Other related parties

Komplementarselskabet NREP Copenhagen Residential  
Fund 1 ApS, Skodsborgvej 48 A, DK-2830 Virum  
Komplementar  
Unlimited liability partner

NSF Denmark ApS, Skodsborgvej 48, DK-2830 Virum  
Kommanditist  
Limited partner

Ole Birger Olsen, Søndervej 63, DK-2830 Virum  
Kommanditist  
Limited partner

Christian Lentz, Duntzfelts Alle 20, DK-2900 Hellerup  
Kommanditist  
Limited partner

Steen Sønderby, Højmarkvej 26, DK-8270 Højbjerg  
Bestyrelsesmedlem  
Member of the Board of Directors

Rasmus Nørgaard, Margrethevej 23, DK-2840 Holte  
Bestyrelsesmedlem  
Member of the Board of Directors

Mikkel Bülow-Lehnsby, Høyrups Alle 29, DK-2900  
Hellerup  
Bestyrelsesmedlem  
Member of the Board of Directors

#### 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:*

NSF Denmark ApS, Skodsborgvej 48 A, DK-2830 Virum

# Noter til årsregnskabet

## *Notes to the Financial Statements*

### 4 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 Teglholmen G Holding K/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

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 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 NSF Teglholmen G Holding 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 as well as selected rules applying to reporting class C.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste/tab indeholder andre eksterne omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og 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

#### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

#### 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.

#### Egenkapital

##### Udbytte

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

### Income Statement

#### Gross profit/loss

Gross profit/loss comprise other external expenses

#### 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

#### Investments in subsidiaries

Investments in subsidiaries are measured at cost. Where cost exceeds the recoverable amount, write-down is made to this lower value.

#### 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.

## **Regnskabspraksis** *Accounting Policies*

### **Finansielle gældsforpligtelser**

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

### **Financial debts**

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