
ResiReal NSF Nordic Living K/S

Skodsborgvej 48 A, DK-2830 Virum

Årsrapport for 2015

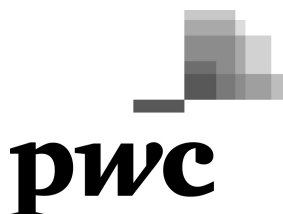
Annual Report for 2015

CVR-nr. 36 04 57 28

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>
Påtegninger <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
Ledelsesberetning <i>Management's Review</i>	
Selskabsoplysninger <i>Company Information</i>	5
Ledelsesberetning <i>Management's Review</i>	6
Årsregnskab <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
Regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	18

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 1. januar - 31. december 2015 for ResiReal NSF Nordic Living 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

Mark Ian Mackenzie Raine
formand
Chairman

The Board of Directors has today considered and adopted the Annual Report of ResiReal NSF Nordic Living K/S for the financial year 1 January - 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.

Esben Johannsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Independent Auditor's Report on the Financial Statements

Til kommanditisterne i ResiReal NSF Nordic Living K/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for ResiReal NSF Nordic Living K/S for regnskabsåret 1. januar - 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 Nordic Living K/S

Report on the Financial Statements

We have audited the Financial Statements of ResiReal NSF Nordic Living K/S for the financial year 1 January - 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 1. januar - 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 1 January - 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 Nordic Living K/S
Skodsborgvej 48 A
DK-2830 Virum

CVR-nr.: 36 04 57 28

CVR No:

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Financial period: 1 January - 31 December

Stiftet: 26. juni 2014

Incorporated: 26 June 2014

Regnskabsår: 2. regnskabsår

Financial year: 2nd financial year

Hjemstedskommune: Rudersdal

Municipality of reg. office:

Bestyrelse
Board of Directors

Mark Ian Mackenzie Raine, formand (*Chairman*)
Esben Johannsen

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

Danske Bank A/S
Strødamvej 46
DK-2100 København Ø

Ledelsesberetning

Management's Review

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

I 2015 har ledelsen besluttet at ændre regnskabspraksis for indregning af kapitalandele i dattervirksomheder til indre værdis metode. Ledelsen vurderer, at dette giver et mere retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Den ændrede regnskabspraksis har medført en forøgelse af ultimo egenkapitalen 2014 på DKK 45.376.552, en forøgelse af årets resultat for regnskabsåret 2014 på DKK 45.376.552 samt en forøgelse af balancesummen ultimo 2014 på DKK 45.376.552.

Den anvendte regnskabspraksis er i øvrigt uændret i forhold til sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at besidde kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Udvikling i året

Kommanditselskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 146.743.203, og kommanditselskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 488.795.040.

Begivenheder efter balancedagen

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

The Annual Report of ResiReal NSF Nordic Living 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.

In 2015, the management has decided to change the accounting policies applies for investments in subsidiaries to the equity method. The management believes that this gives a more accurate picture of the assets, liabilities, financial position and results.

The change in accounting policy has resulted in an increase in equity 31. December 2014 of DKK 45,376,552, an increase in net income for the accounting year 2014 of DKK 45,376,552 and an increase in the balance sheet total end 2014 of DKK 45,376,552.

The accounting policies are otherwise unchanged from previous year.

Main activity

The Company's purpose is to own shares in subsidiaries.

Development in the year

The income statement of the Company for 2015 shows a profit of DKK 146,743,203, and at 31 December 2015 the balance sheet of the Company shows equity of DKK 488,795,040.

Subsequent events

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttotab <i>Gross profit/loss</i>		-5.155.605	-1.824.262
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder <i>Income from investments in subsidiaries</i>		166.000.800	45.376.552
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	1	6.276.549	4.345.224
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	2	-20.378.541	-15.845.677
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		146.743.203	32.051.837

Resultatdisponering

Distribution of profit

Forslag til resultatdisponering

Proposed distribution of profit

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode <i>Reserve for net revaluation under the equity method</i>		166.000.800	45.376.552
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-19.257.597	-13.324.715
		146.743.203	32.051.837

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver

Assets

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder <i>Investments in subsidiaries</i>	3	614.899.822	447.315.996
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>	4	19.632.459	129.490.422
Finansielle anlægsaktiver <i>Fixed asset investments</i>		634.532.281	576.806.418
Anlægsaktiver <i>Fixed assets</i>		634.532.281	576.806.418
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		0	25.000
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		0	25.000
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		27.202.555	78.400
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		27.202.555	103.400
Aktiver <i>Assets</i>		661.734.836	576.909.818

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver

Liabilities and equity

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Stamkapital <i>Share capital</i>		310.000.000	310.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode <i>Reserve for net revaluation under the equity method</i>		211.377.352	45.376.552
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-32.582.312	-13.324.715
Egenkapital Equity	5	488.795.040	342.051.837
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		115.376.706	100.517.622
Anden gæld <i>Other payables</i>		11.669.186	52.546.996
Langfristede gældsforpligtelser Long-term debt	6	127.045.892	153.064.618
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>		36.103.905	787.516
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		118.019	1.700.440
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	6	0	50.000
Anden gæld <i>Other payables</i>		9.671.980	79.255.407
Kortfristede gældsforpligtelser Short-term debt		45.893.904	81.793.363
Gældsforpligtelser Debt		172.939.796	234.857.981
Passiver Liabilities and equity		661.734.836	576.909.818
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	7		
Nærtstående parter og ejerforhold <i>Related parties and ownership</i>	8		

Egenkapitalopgørelse

Statement of Changes in Equity

	Stamkapital <i>Share capital</i>	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode <i>Reserve for net re- valuation under the equity method</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	310.000.000	0	-13.324.715	296.675.285
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis <i>Net effect from change of accounting policy</i>	0	45.376.552	0	45.376.552
Korrigeret egenkapital 1. januar <i>Adjusted equity at 1 January</i>	310.000.000	45.376.552	-13.324.715	342.051.837
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	166.000.800	-19.257.597	146.743.203
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	310.000.000	211.377.352	-32.582.312	488.795.040

Stamkapitalen består af 310.000.000 kommanditanparter á nominelt DKK 1.

The share capital consists of 310,000,000 shares of a nominal value of DKK 1.

Der henvises til note 5 for oversigt over anpartsclasser og og stamkapitalens udvikling de seneste 2 år.

Refer to note 5 for an overview of share classes and of capital movements during the last 2 years.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	DKK	DKK
1 Finansielle indtægter		
<i>Financial income</i>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	6.276.060	4.344.988
<i>Interest received from group enterprises</i>		
Andre finansielle indtægter	28	161
<i>Other financial income</i>		
Vautakursgevinster	461	75
<i>Exchange gains</i>		
	<u>6.276.549</u>	<u>4.345.224</u>
2 Finansielle omkostninger		
<i>Financial expenses</i>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	10.690.401	3.789.803
<i>Interest paid to group enterprises</i>		
Andre finansielle omkostninger	9.673.169	12.055.263
<i>Other financial expenses</i>		
Valutakurstab	14.971	611
<i>Exchange loss</i>		
	<u>20.378.541</u>	<u>15.845.677</u>

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	2015 DKK	2014 DKK
3 Kapitalandele i dattervirksomheder <i>Investments in subsidiaries</i>		
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	401.939.444	0
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	1.583.026	401.939.444
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	<u>403.522.470</u>	<u>401.939.444</u>
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>	45.376.552	0
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	166.000.800	45.376.552
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	<u>211.377.352</u>	<u>45.376.552</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i>	<u>614.899.822</u>	<u>447.315.996</u>

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

Navn <i>Name</i>	Hjemsted <i>Place of registered office</i>	Selskabs- kapital <i>Share capital</i>	Stemme- og ejerandel <i>Votes and ownership</i>
P/S Amerika Plads 34-36, København	Rudersdal, Danmark Rudersdal, Denmark	5.200.000	100%
Partnerselskabet Baunebo, Lyngby	Rudersdal, Danmark Rudersdal, Denmark	1.600.000	100%
Partnerselskabet Isbjergget, Aarhus	Rudersdal, Danmark Rudersdal, Denmark	3.840.000	100%
Partnerselskabet Kanalfronten, Vejle	Rudersdal, Danmark Rudersdal, Denmark	510.250	100%
Partnerselskabet Søparken, Måløv	Rudersdal, Danmark Rudersdal, Denmark	1.500.000	100%
Ørestad 4A P/S	Rudersdal, Danmark Rudersdal, Denmark	50.000.000	100%

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

4 Øvrige finansielle anlægsaktiver

Other fixed asset investments

	Tilgodehaven- der i tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i> DKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	129.490.422
Afgang i årets løb <i>Disposals for the year</i>	-109.857.963
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	<u>19.632.459</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i>	<u>19.632.459</u>

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

5 Egenkapital

Equity

Stamkapitalen er fordelt således:

The share capital is broken down as follow:

	Antal <i>Number</i>	Nominel værdi <i>Nominal value</i> DKK
A-kommanditanparter <i>A-shares</i>	201.500.000	201.500.000
B-kommanditanparter <i>B-shares</i>	31.000	31.000
C-kommanditanparter <i>C-shares</i>	108.469.000	108.469.000
		310.000.000

Stamkapitalen har udviklet sig således:

The share capital has developed as follows:

	2015 DKK	2014 DKK
Stamkapital 1. januar <i>Share capital at 1 January</i>	310.000.000	1.000.000
Kapitalforhøjelse <i>Capital increase</i>	0	309.000.000
Kapitalnedsættelse <i>Capital decrease</i>	0	0
Stamkapital 31. december <i>Share capital at 31 December</i>	310.000.000	310.000.000

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:

	2015 DKK	2014 DKK
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		
Efter 5 år <i>After 5 years</i>	115.376.706	100.517.622
Langfristet del <i>Long-term part</i>	115.376.706	100.517.622
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder <i>Other short-term debt to group enterprises</i>	0	50.000
	115.376.706	100.567.622
Anden gæld <i>Other payables</i>		
Efter 5 år <i>After 5 years</i>	11.669.186	52.546.996
Langfristet del <i>Long-term part</i>	11.669.186	52.546.996
Inden for 1 år <i>Within 1 year</i>	0	0
Øvrig kortfristet gæld <i>Other short-term payables</i>	9.671.980	79.255.407
	21.341.166	131.802.403

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	2015	2014
	DKK	DKK
7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
<i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>		
Sikkerhedsstillelser		
<i>Security</i>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for datterselskabers mellemværende med pengeinstitutter: <i>The following assets have been placed as security with the subsidiaries bankers</i>		
Kapitalandele i dattervirksomheder med en regnskabsmæssig værdi på <i>Investment in subsidiaries with a booked value of</i>	614.899.822	386.268.805

8 Nærtstående parter og ejerforhold

Related parties and ownership

Grundlag

Basis

Bestemmende indflydelse

Controlling interest

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

Kommanditist
Limited partner

Øvrige nærtstående parter

Other related parties

Komplementarselskab Resireal NSF Nordic Living ApS,
Cypresvej 1, 3450 Allerød, Denmark
Esben Johannsen, Phistervej 2 E, 2900 Hellerup,
Denmark
Mark Ian Mackenzie Raine, Cypresvej 1, 3450 Allerød,
Denmark

Komplementar
Unlimited liability proprietor
Bestyrelsesmedlem
Member of the Board of Directors
Bestyrelsesmedlem
Member of the Board of Directors

Ejerforhold

Ownership

Følgende kommanditister er noteret i selskabets 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, 2830 Virum, Denmark
Nordic Living S.à.r.l., L-2453 Luxembourg, 6, rue Eugène Ruppert, Luxembourg

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

8 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
80, route d'Esch L
1470 Luxembourg
Grand Duchy of Luxembourg

Regnskabspraksis

Accounting Policies

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for ResiReal NSF Nordic Living K/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

I 2015 har ledelsen besluttet at ændre regnskabspraksis for indregning af kapitalandele i dattervirksomheder til indre værdis metode. Ledelsen vurderer, at dette giver et mere retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat. Den ændrede regnskabspraksis har medført en forøgelse af ultimo egenkapitalen 2014 på DKK 45.376.552, en forøgelse af årets resultat for regnskabsåret 2014 på DKK 45.376.552 samt en forøgelse af balancesummen ultimo 2014 på DKK 45.376.552. Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Den anvendte regnskabspraksis er i øvrigt uændret i forhold til sidste år.

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.

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

Basis of Preparation

Financial Statements of ResiReal NSF Nordic Living 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

In 2015, the management has decided to change the accounting policies applies for investments in subsidiaries to the equity method. The management believes that this gives a more accurate picture of the assets, liabilities, financial position and results. The change in accounting policy has resulted in an increase in equity 31. December 2014 of DKK 45,376,52, an increase in net income for the accounting year 2014 of DKK 45,376,552 and an increase in the balance sheet total end 2014 of DKK 45,376,552. The comparative figures have been restated.

The accounting policies are otherwise unchanged from previous year.

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.

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.

Regnskabspraksis *Accounting Policies*

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.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

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.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

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.

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

Translation policies

Transactions in foreign currencies are translated at the exchange rates at the dates of transaction. Gains and losses arising due to differences between the transaction date rates and the rates at the dates of payment are recognised in financial income and expenses in the income statement. Where foreign exchange transactions are considered hedging of future cash flows, the value adjustments are recognised directly in equity.

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 transaction date rates are recognised in financial income and expenses in the income statement.

Fixed assets acquired in foreign currencies are measured at the transaction date rates.

Regnskabspraksis

Accounting Policies

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste/tab består af andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året med fradrag af afskrivning af goodwill under posterne "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

Finansielle poster

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

Derivative financial instruments

Derivative financial instruments are initially recognised in the balance sheet at cost and are subsequently remeasured at their fair values. Positive and negative fair values of derivative financial instruments are classified as "Other receivables" and "Other payables", respectively.

Changes in the fair values of derivative financial instruments are recognised in the income statement unless the derivative financial instrument is designated and qualify as hedge accounting.

Income Statement

Gross profit/loss

Gross profit/loss comprise other external expenses.

Other external expenses

Other external expenses comprise expenses for administration.

Income from investments in subsidiaries

The items "Income from investments in subsidiaries" in the income statement include the proportionate share of the profit for the year.

Financial income and expenses

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

Regnskabspraksis

Accounting Policies

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Finansielle gældsforpligtelser

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

Balance Sheet

Investments in subsidiaries

Investments in subsidiaries are recognised and measured under the equity method.

The items "Investments in subsidiaries" in the balance sheet include the proportionate ownership share of the net asset value of the enterprises calculated on the basis of the fair values of identifiable net assets at the time of acquisition with deduction or addition of unrealised intercompany profits or losses and with addition of any remaining value of positive differences (goodwill) and deduction of any remaining value of negative differences (negative goodwill).

The total net revaluation of investments in subsidiaries is transferred upon distribution of profit to "Reserve for net revaluation under the equity method" under equity. The reserve is reduced by dividend distributed to the Parent Company and adjusted for other equity movements in subsidiaries.

Subsidiaries with a negative net asset value are recognised at DKK 0. Any legal or constructive obligation of the Parent Company to cover the negative balance of the enterprise is recognised in provisions.

Receivables

Receivables are recognised in the balance sheet at amortised cost, which substantially corresponds to nominal value. Provisions for estimated bad debts are made.

Financial debts

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