
ResiReal NSF Nordic Living K/S

Skodsborgvej 48 A, DK-2830 Virum

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2016

Annual Report for 1 January - 31 December 2016

CVR-nr. 36 04 57 28

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på kommanditselskabets ordinære generalforsamling den 2 /6 2017

The Annual Report was presented and adopted at the Annual General Meeting of the Company on 2 /6 2017

Steen Sønderby
Dirigent
Chairman



pwc

Indholdsfortegnelse

Contents

	Side <u>Page</u>
Påtegninger <i>Management's Statement and Auditor's Report</i>	
Ledelsespåtegning <i>Management's Statement</i>	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Independent Auditor's Report</i>	2
Selskabsoplysninger <i>Company Information</i>	
Selskabsoplysninger <i>Company Information</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
Noter, regnskabspraksis <i>Notes, 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 2016 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 2016 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 2. juni 2017
Virum, 2 June 2017

Bestyrelse
Board of Directors

Mark Ian Mackenzie Raine

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 2016.

The Annual Report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion the Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 31 December 2016 of the Company and of the results of the Company operations for 2016.

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

Esben Johannsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

Til kommanditisterne i ResiReal NSF Nordic Living K/S

Konklusion

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

Vi har revideret årsregnskabet for ResiReal NSF Nordic Living K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af kommanditselskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

To the limited partners of ResiReal NSF Nordic Living K/S

Opinion

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

We have audited the Financial Statements of ResiReal NSF Nordic Living K/S for the financial year 1 January - 31 December 2016, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies ("the Financial Statements").

Basis for opinion

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

Management's responsibilities for the Financial Statements

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

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

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

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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

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

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

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

Auditor's responsibilities for the audit of the Financial Statements

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af kommanditselskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om kommanditselskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at kommanditselskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
- Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Financial Statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

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

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Hellerup, den 2. juni 2017

Hellerup, 2 June 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jacob F Christiansen
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant

Thomas Wraae Holm
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant

Selskabsoplysninger

Company Information

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: 3. regnskabsår

Financial year: 3rd financial year

Hjemstedskommune: Rudersdal

Municipality of reg. office: Rudersdal

Bestyrelse
Board of Directors

Mark Ian Mackenzie Raine
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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder <i>Income from investments in subsidiaries</i>	2	74.434.271	166.000.800
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		-2.888.799	-5.155.605
Bruttoresultat Gross profit/loss		71.545.472	160.845.195
Resultat før finansielle poster Profit/loss before financial income and expenses		71.545.472	160.845.195
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	3	10.618.217	6.276.549
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	4,5	-10.760.669	-20.378.541
Årets resultat Net profit/loss for the year		71.403.020	146.743.203

Distribution of profit

Forslag til resultatdisponering *Proposed distribution of profit*

Betalt ekstraordinært udbytte <i>Extraordinary dividend paid</i>		112.000.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode <i>Reserve for net revaluation under the equity method</i>		150.320.146	166.000.800
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-190.917.126	-19.257.597
		71.403.020	146.743.203

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver

Assets

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder <i>Investments in subsidiaries</i>	6	327.636.595	614.899.822
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>	7	165.398.102	19.632.459
Finansielle anlægsaktiver <i>Fixed asset investments</i>		493.034.697	634.532.281
Anlægsaktiver <i>Fixed assets</i>		493.034.697	634.532.281
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		109.035	0
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		31.663	0
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		140.698	0
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		1.400.984	27.202.555
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		1.541.682	27.202.555
Aktiver <i>Assets</i>		494.576.379	661.734.836

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver

Liabilities and equity

	Note	2016 DKK	2015 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>		0	211.377.352
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		137.811.481	-32.582.312
Egenkapital Equity	8	447.811.481	488.795.040
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		0	115.376.706
Anden gæld <i>Other payables</i>		9.424.835	21.337.830
Langfristede gældsforpligtelser Long-term debt	9	9.424.835	136.714.536
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>		36.369.172	36.103.905
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		231.467	118.020
Anden gæld <i>Other payables</i>	9	739.424	3.335
Kortfristede gældsforpligtelser Short-term debt		37.340.063	36.225.260
Gældsforpligtelser Debt		46.764.898	172.939.796
Passiver Liabilities and equity		494.576.379	661.734.836
Hovedaktivitet <i>Main activity</i>	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	10		
Nærtstående parter <i>Related parties</i>	11		

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	211.377.352	-32.582.312	488.795.040
Betalt ekstraordinært udbytte <i>Extraordinary dividend paid</i>	0	0	-112.000.000	-112.000.000
Udbytte fra tilknyttede virksomheder <i>Dividend from group enterprises</i>	0	-361.697.498	361.697.498	0
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo <i>Fair value adjustment of hedging instruments, beginning of year</i>	0	0	9.668.645	9.668.645
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo <i>Fair value adjustment of hedging instruments, end of year</i>	0	0	-10.164.259	-10.164.259
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter <i>Tax on adjustment of hedging instruments for the year</i>	0	0	109.035	109.035
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	150.320.146	-78.917.126	71.403.020
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	310.000.000	0	137.811.481	447.811.481

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 8 for oversigt over stamkapitalens udvikling.
Refer to note 8 for an overview of share capital movements.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

1 Hovedaktivitet

Main activity

Selskabets hovedaktivitet består i at besidde kapitalandele i tilknyttede virksomheder.
The Company's purpose is to own shares in subsidiaries.

	2016 DKK	2015 DKK
2 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		
<i>Income from investments in subsidiaries</i>		
Andel af overskud i dattervirksomheder	74.434.271	166.000.800
<i>Share of profits of subsidiaries</i>		
	74.434.271	166.000.800
3 Andre finansielle indtægter		
<i>Other financial income</i>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	10.450.180	6.276.060
<i>Interest received from group enterprises</i>		
Andre finansielle indtægter	168.037	28
<i>Other financial income</i>		
Valutakursgevinster	0	461
<i>Exchange gains</i>		
	10.618.217	6.276.549
4 Andre finansielle omkostninger		
<i>Other financial expenses</i>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	5.003.218	10.690.401
<i>Interest paid to group enterprises</i>		
Andre finansielle omkostninger	5.755.081	9.673.169
<i>Other financial expenses</i>		
Valutakurstab	2.370	14.971
<i>Exchange loss</i>		
	10.760.669	20.378.541

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	2016	2015
	DKK	DKK
5 Sikring af pengestrømme		
<i>Cash flow hedging</i>		
Sikring af pengestrømme indregnet under egenkapitalen		
<i>Cash flow hedging recognised in equity</i>		
Dagsværdiregulering af lån	10.164.259	0
<i>Fair value adjustment of loans</i>		
Dagsværdi 31. december	10.164.259	0
<i>Fair value at 31 December</i>		

Hovedstolen af sikringsinstrumenterne er DKK 110.000.000 med en negativ dagsværdi på DKK 10.164.259 pr. 31. december 2016. Løbetiden for sikringsinstrumenterne er frem til 29. september 2017, 28. september 2018, 30. september 2019 og 30. september 2020.

The principal of the hedgings instruments are DKK 110,000,000 with a negative fair value of DKK 10,164,259 as of 31 December 2016. The maturity date of the hedging instruments is 29 September 2017, 28 September 2018, 30 September 2019 and 30 September 2020.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	2016 DKK	2015 DKK
6 Kapitalandele i dattervirksomheder <i>Investments in subsidiaries</i>		
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	403.522.470	401.939.444
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	0	1.583.026
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	<u>403.522.470</u>	<u>403.522.470</u>
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>	211.377.352	45.376.552
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	74.434.271	166.000.800
Udbytte til moderselskabet <i>Dividend to the Parent Company</i>	-361.697.498	0
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	<u>-75.885.875</u>	<u>211.377.352</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i>	<u>327.636.595</u>	<u>614.899.822</u>

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

Navn <i>Name</i>	Hjemsted <i>Place of registered office</i>	Selskabskapital <i>Share capital</i>	Stemme- og ejerandel <i>Votes and ownership</i>	Egenkapital <i>Equity</i>	Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>
P/S Amerika Plads 34-36, København	Rudersdal, Denmark	DKK 5.200.000 <i>DKK 5,200,000</i>	100%	14.496.241	5.309.912
Partnerselskabet Baunebo, Lyngby	Rudersdal, Denmark	DKK 1.600.000 <i>DKK 1,600,000</i>	100%	17.605.140	9.626.449
Partnerselskabet Isbjergget, Aarhus	Rudersdal, Denmark	DKK 3.840.000 <i>DKK 3,840,000</i>	100%	31.426.105	-59.994
Partnerselskabet Kanalfronten, Vejle	Rudersdal, Denmark	DKK 510.250 <i>DKK 510,250</i>	100%	63.929.090	13.423.786
Partnerselskabet Søparken, Måløv	Rudersdal, Denmark	DKK 1.500.000 <i>DKK 1,500,000</i>	100%	18.409.565	8.865.872
Ørestad 4A P/S	Rudersdal, Denmark	DKK 50.000.000 <i>DKK 50,000,000</i>	100%	181.770.454	37.268.246

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

7 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>	19.632.459
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	145.765.643
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	<u>165.398.102</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i>	<u>165.398.102</u>

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

8 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:

	2016 DKK	2015 DKK	2014 DKK
Stamkapital 1. januar <i>Share capital at 1 January</i>	310.000.000	310.000.000	1.000.000
Kapitalforhøjelse <i>Capital increase</i>	0	0	309.000.000
Kapitalnedsættelse <i>Capital decrease</i>	0	0	0
Stamkapital 31. december <i>Share capital at 31 December</i>	310.000.000	310.000.000	310.000.000

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

9 Langfristede gældsforpligtelser

Long-term debt

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Payments due within 1 year are recognised in short-term debt. Other debt is recognised in long-term debt.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

The debt falls due for payment as specified below:

	2016 DKK	2015 DKK
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		
Efter 5 år <i>After 5 years</i>	0	115.376.706
Langfristet del <i>Long-term part</i>	0	115.376.706
Inden for 1 år <i>Within 1 year</i>	0	0
	0	115.376.706
Anden gæld <i>Other payables</i>		
Mellem 1 og 5 år <i>Between 1 and 5 years</i>	9.424.835	21.337.830
Langfristet del <i>Long-term part</i>	9.424.835	21.337.830
Inden for 1 år <i>Within 1 year</i>	739.424	0
Øvrig kortfristet gæld <i>Other short-term payables</i>	0	3.335
Kortfristet del <i>Short-term part</i>	739.424	3.335
	10.164.259	21.341.165

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

2016

DKK

10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Contingent assets, liabilities and other financial obligations

Pant og sikkerhedsstillelse

Charges and security

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for datterselskabers mellemværende med pengeinstitutter:
The following assets have been placed as security with bankers

Kapitalandele i dattervirksomheder med en regnskabsmæssig værdi på 327.636.596
Investment in subsidiaries with a booked value of

Kautions- og garantiforpligtelser

Guarantee obligations

Selskabet har stillet selvskyldnerkautitioner for datterselskabernes engagement med realkreditinstitutter for maksimalt DKK: 60.139.000
The Company has provided an absolute guarantee related engagement with mortgage for the affiliated companies for a maximum of DKK

11 Nærtstående parter

Related parties

Koncernregnskab

Consolidated Financial Statements

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:
The Company is included in the Group Annual Report of the Parent Company:

Navn	Hjemsted
<i>Name</i>	<i>Place of registered office</i>

NREP Nordic Strategies Fund FCP-FIS	Luxembourg
-------------------------------------	------------

Koncernrapporten for NREP Nordic Strategies Fund FCP-FIS kan rekvireres på følgende adresse:
The Group Annual Report of NREP Nordic Strategies Fund FCP-FIS may be obtained at the following address:

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

Noter, regnskabspraksis

Notes, Accounting Policies

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for ResiReal NSF Nordic Living K/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Rækkefølgen af resultatopgørelsens poster afviger fra årsregnskabslovens skemakrav, idet den er tilpasset karakteren af kommanditselskabets aktivitet.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 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.

Basis of Preparation

The Annual Report of ResiReal NSF Nordic Living K/S for 2016 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B as well as selected rules applying to reporting class C.

The order of the items of the income statement differs from the format prescribed by the Danish Financial Statements Act as the order has been adjusted to the nature of the Company's activities.

The accounting policies applied remain unchanged from last year.

Financial Statements for 2016 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.

Noter, regnskabspraksis

Notes, Accounting Policies

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Omregning af fremmed valuta

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

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

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indreg-

Assets and liabilities are initially measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described for each item below.

Translation policies

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

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

Hedge accounting

Changes in the fair values of financial instruments that are designated and qualify as fair value hedges of a recognised asset or a recognised liability are recognised in the income statement as are any changes in the fair value of the hedged asset or the hedged liability related to the hedged risk.

Changes in the fair values of derivative financial instruments that are designated and qualify as hedges of expected future transactions are

Noter, regnskabspraksis *Notes, Accounting Policies*

nes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

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

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

Finansielle poster

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

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

recognised in retained earnings under equity as regards the effective portion of the hedge. The ineffective portion is recognised in the income statement. If the hedged transaction results in an asset or a liability, the amount deferred in equity is transferred from equity and recognised in the cost of the asset or the liability, respectively. If the hedged transaction results in an income or an expense, the amount deferred in equity is transferred from equity to the income statement in the period in which the hedged transaction is recognised. The amount is recognised in the same item as the hedged transaction.

Income Statement

Other external expenses

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

Income from investments in subsidiaries

The item “Income from investments in subsidiaries” in the income statement includes 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.

Balance Sheet

Investments in subsidiaries

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

The item “Investments in subsidiaries” in the balance sheet include the proportionate ownership share of the net asset value of the enterprises calcu-

Noter, regnskabspraksis *Notes, Accounting Policies*

opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

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. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Udbytte

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

lated 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.

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 the 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.

Other fixed asset investments

Other fixed asset investments consist of receivables from group enterprises.

Receivables

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

Equity

Dividend

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

Noter, regnskabspraksis **Notes, Accounting Policies**

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som 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 provenuet 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.

Financial debts

Loans, such as 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.