

---

# ***NSF Denmark ApS***

Skodsborgvej 48 A, DK-2830 Virum

## **Årsrapport for 2015**

*Annual Report for 2015*

---

CVR-nr. 34 71 94 03

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 19/5 2016

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

Steen Sønderby  
Dirigent  
*Chairman*



# Indholdsfortegnelse

## Contents

	Side <u>Page</u>
<b>Påtegninger</b> <i>Management's Statement and Auditor's Report</i>	
Ledelsespåtegning <i>Management's Statement</i>	1
Den uafhængige revisors erklæringer <i>Independent Auditor's Report on the Financial Statements</i>	2
<b>Ledelsesberetning</b> <i>Management's Review</i>	
Selskabsoplysninger <i>Company Information</i>	5
Beretning <i>Review</i>	6
<b>Årsregnskab</b> <i>Financial Statements</i>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december <i>Income Statement 1 January - 31 December</i>	8
Balance 31. december <i>Balance Sheet 31 December</i>	9
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of Changes in Equity</i>	11
Noter til årsregnskabet <i>Notes to the Financial Statements</i>	12
Regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	19

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

# **Ledelsespåtegning**

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

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for NSF Denmark ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

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

Mikkel Bülow-Lehnsby

Rasmus Nørgaard

Steen Sønderby

The Executive Board has today considered and adopted the Annual Report of NSF Denmark ApS 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.

# **Den uafhængige revisors erklæringer**

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

Til kapitalejeren i NSF Denmark ApS

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for NSF Denmark ApS 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 kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbej-

To the Shareholder of NSF Denmark ApS

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

We have audited the Financial Statements of NSF Denmark ApS 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 risk assessments, the auditor considers internal

# **Den uafhængige revisors erklæringer**

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

delse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 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.

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

**Selskabet**  
*The Company*

NSF Denmark ApS  
Skodsborgvej 48 A  
DK-2830 Virum

CVR-nr.: 34 71 94 03  
*CVR No:*  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
*Financial period: 1 January - 31 December*  
Stiftet: 10. oktober 2012  
*Incorporated: 10 October 2012*  
Regnskabsår: 3. regnskabsår  
*Financial year: 3rd financial year*  
Hjemstedskommune: Rudersdal  
*Municipality of reg. office:*

**Direktion**  
*Executive Board*

Mikkel Bülow-Lehnsby  
Rasmus Nørgaard  
Steen Sønderby

**Revision**  
*Auditors*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
DK-2900 Hellerup

**Advokat**  
*Lawyers*

Accura Advokatpartnerselskab  
Tuborg Boulevard 1  
DK-2900 Hellerup

**Pengeinstitut**  
*Bankers*

Danske Bank  
Strødamvej 46  
DK-2100 København Ø

Skandinaviska Enskilda Banken  
Bernstorffsgade 50  
DKK-1577 København V

## **Beretning**

### **Review**

Årsrapporten for NSF Denmark ApS 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 14.675.537, en forøgelse af årets resultat for regnskabsåret 2014 på DKK 14.675.537 samt en forøgelse af balancesummen ultimo 2014 på DKK 14.675.537.

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

#### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at yde finansiering og eje kapitalandele i virksomheder, som investerer i fast ejendom.

#### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 194.422.727, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 360.845.683.

#### **Usikkerhed ved indregning og måling**

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

The Annual Report of NSF Denmark ApS 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 14,675,537, an increase in net income for the accounting year 2014 of DKK 14,675,537 and an increase in the balance sheet total end 2014 of DKK 14,675,537.

The accounting policies are otherwise unchanged from previous year.

#### **Main activity**

The purpose of the Company is to provide financing and to own shares in companies which invest in real estate.

#### **Development in the year**

The income statement of the Company for for 2015 shows a profit of DKK 194,422,727, and at 31 December 2015 the balance sheet of the Company shows equity of DKK 360,845,683.

#### **Uncertainty relating to recognition and measurement**

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



# **Beretning**

## *Review*

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2015 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

### **Unusual events**

The financial position at 31 December 2015 of the Company and the results of the activities of the Company for the financial year for 2015 have not been affected by any unusual events.

### **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
<b>Bruttotab</b> <i>Gross profit/loss</i>		<b>-7.356.517</b>	<b>-3.367.705</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder <i>Income from investments in subsidiaries</i>		246.665.529	14.675.537
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	1	58.079.697	25.629.675
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	2	-66.120.556	-26.802.433
<b>Resultat før skat</b> <i>Profit/loss before tax</i>		<b>231.268.153</b>	<b>10.135.074</b>
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	3	-36.845.426	220.695
<b>Årets resultat</b> <i>Net profit/loss for the year</i>		<b>194.422.727</b>	<b>10.355.769</b>

## 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>		246.665.529	14.675.537
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-52.242.802	-4.319.768
		<b>194.422.727</b>	<b>10.355.769</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Aktiver

#### Assets

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder <i>Investments in subsidiaries</i>	4	934.207.559	269.665.928
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>	5	552.951.508	542.942.987
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> <i>Fixed asset investments</i>		<b>1.487.159.067</b>	<b>812.608.915</b>
<b>Anlægsaktiver</b> <i>Fixed assets</i>		<b>1.487.159.067</b>	<b>812.608.915</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		3.159.921	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		5.975.572	0
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		3.854.966	1.191.096
Udskudt skatteaktiv <i>Deferred tax asset</i>	7	0	224.309
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>		0	20.000
<b>Tilgodehavender</b> <i>Receivables</i>		<b>12.990.459</b>	<b>1.435.405</b>
<b>Likvide beholdninger</b> <i>Cash at bank and in hand</i>		<b>25.171.636</b>	<b>3.505.393</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>		<b>38.162.095</b>	<b>4.940.798</b>
<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>		<b>1.525.321.162</b>	<b>817.549.713</b>

# Balance 31. december

## Balance Sheet 31 December

### Passiver

#### Liabilities and equity

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		10.080.000	10.080.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode <i>Reserve for net revaluation under the equity method</i>		261.341.066	14.675.537
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		89.424.617	141.667.419
<b>Egenkapital</b> <b>Equity</b>	6	<b>360.845.683</b>	<b>166.422.956</b>
Hensættelse til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i>	7	21.608.261	0
<b>Hensatte forpligtelser</b> <b>Provisions</b>		<b>21.608.261</b>	<b>0</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		956.280.555	648.368.929
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <b>Long-term debt</b>	8	<b>956.280.555</b>	<b>648.368.929</b>
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>		0	1.255
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		1.855.139	2.704.385
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	8	16.670.350	0
Selskabsskat <i>Corporation tax</i>		4.473.529	0
Anden gæld <i>Other payables</i>		163.587.645	52.188
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <b>Short-term debt</b>		<b>186.586.663</b>	<b>2.757.828</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <b>Debt</b>		<b>1.142.867.218</b>	<b>651.126.757</b>
<b>Passiver</b> <b>Liabilities and equity</b>		<b>1.525.321.162</b>	<b>817.549.713</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	9		
Nærtstående parter og ejerforhold <i>Related parties and ownership</i>	10		

# Egenkapitalopgørelse

## Statement of Changes in Equity

	Selskabskapital <i>Share capital</i>	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi 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>	10.080.000	0	141.667.419	151.747.419
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis <i>Net effect from change of accounting policy</i>	0	14.675.537	0	14.675.537
Korrigeret egenkapital 1. januar <i>Adjusted equity at 1 January</i>	10.080.000	14.675.537	141.667.419	166.422.956
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	246.665.529	-52.242.802	194.422.727
<b>Egenkapital 31. december</b> <i>Equity at 31 December</i>	<b>10.080.000</b>	<b>261.341.066</b>	<b>89.424.617</b>	<b>360.845.683</b>

Selskabskapitalen består af 10.080.000 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.  
*The Share capital consists of 10,080,000 shares of a nominal value of DKK 1. No shares carry any special rights.*

Der henvises til note 6 for oversigt over selskabskapitalens udvikling.  
*Refer to note 6 for an overview of capital movements.*

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

	2015 DKK	2014 DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b> <i>Financial income</i>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder <i>Interest received from group enterprises</i>	58.037.755	24.494.466
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	41.942	970.114
Valutakursreguleringer <i>Exchange adjustments</i>	0	165.095
	<b>58.079.697</b>	<b>25.629.675</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b> <i>Financial expenses</i>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder <i>Interest paid to group enterprises</i>	64.050.422	26.634.283
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	279.133	168.150
Valutakursreguleringer <i>Exchange adjustments, expenses</i>	1.791.001	0
	<b>66.120.556</b>	<b>26.802.433</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b> <i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Årets aktuelle skat <i>Current tax for the year</i>	15.012.856	0
Årets udskudte skat <i>Deferred tax for the year</i>	21.832.570	-220.695
	<b>36.845.426</b>	<b>-220.695</b>

I ovenstående indgår skat af transparente dattervirksomheder, jf. note 4.  
*The above includes tax transparent subsidiaries. Refer to note 4.*

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>4 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
<i>Investments in subsidiaries</i>		
Kostpris 1. januar	254.990.391	0
<i>Cost at 1 January</i>		
Tilgang i årets løb	673.340.430	363.490.391
<i>Additions for the year</i>		
Afgang i årets løb	-255.464.328	-108.500.000
<i>Disposals for the year</i>		
Kostpris 31. december	672.866.493	254.990.391
<i>Cost at 31 December</i>		
Værdireguleringer 1. januar	14.675.537	0
<i>Value adjustments at 1 January</i>		
Årets resultat	246.665.529	14.675.537
<i>Net profit/loss for the year</i>		
Værdireguleringer 31. december	261.341.066	14.675.537
<i>Value adjustments at 31 December</i>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>934.207.559</b>	<b>269.665.928</b>
<i>Carrying amount at 31 December</i>		

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

*Investments in subsidiaries are specified as follows:*

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel
<i>Name</i>	<i>Place of registered office</i>	<i>Share capital</i>	<i>Votes and ownership</i>
RetReal NSF 1 Herlev ApS	København, Danmark Copenhagen, Denmark	80.000	100,00%
RetReal NSF 1 Odense ApS	Virum, Danmark Virum, Denmark	50.000	100,00%
DistReal NSF 1 Ishøj ApS	Virum, Danmark Virum, Denmark	50.000	100,00%
DistReal NSF 1 Horsens ApS	Virum, Danmark Virum, Denmark	1.050.000	100,00%
DistReal NSF 2 Horsens ApS	Virum, Danmark Virum, Denmark	1.050.000	100,00%
DistReal NSF 1 Aarhus ApS	Virum, Danmark Virum, Denmark	1.050.000	100,00%
DistReal NSF 1 Greve ApS	Virum, Danmark Virum, Denmark	49.055.000	99,90%
DistReal NSF 1 Køge ApS	Virum, Danmark Virum, Denmark	3.700.000	100,00%
DistReal NSF 1 Vallensbæk ApS	Virum, Danmark Virum, Denmark	50.000	100,00%
ResiReal NSF-North Holding ApS	Virum, Danmark Virum, Denmark	1.000.000	90,00%
ResiReal NSF-North Frederiksberg 1 ApS	Hørsholm, Danmark Hoersholm, Denmark	1.000.000	90,00%
ResiReal NSF-North Frederiksberg 2 ApS	Hørsholm, Danmark Hoersholm, Denmark	1.000.000	90,00%
ResiReal NSF Nordic Living K/S	Virum, Danmark Virum, Denmark	310.000.000	65,00%
Komplementarselskabet ResiReal NSF Nordic Living ApS	Virum, Danmark Virum, Denmark	50.000	100,00%
Partnerselskabet Isbjerg, Aarhus	Virum, Danmark Virum, Denmark	3.840.000	65%
Partnerselskabet Kanalfronten, Vejle	Virum, Danmark Virum, Denmark	510.250	65%
Ørestad 4A P/S	Virum, Danmark Virum, Denmark	50.000.000	65%
P/S Amerika Plads 34-36, København	Virum, Danmark Virum, Denmark	5.200.000	65%
Partnerselskabet Søparken, Måløv	Virum, Danmark Virum, Denmark	1.500.000	65%
Partnerselskabet Baunebo, Lyngby	Virum, Danmark Virum, Denmark	1.600.000	65,00%
ResiReal NSF 1 Vestervang P/S	Virum, Danmark Virum, Denmark	1.000.000	100,00%
ResiReal NSF 1 Vestervang Komplementarselskab ApS	Virum, Danmark Virum, Denmark	50.000	100,00%
ResiReal NSF Tegholmen G Holding K/S	Virum, Danmark Virum, Denmark	75.610.000	97,60%
ResiReal Tegholmen G K/S	Virum, Danmark	1.000	61,49%



# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 5 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>	542.942.987
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	10.008.521
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	<u>552.951.508</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <i>Carrying amount at 31 December</i>	<b><u>552.951.508</u></b>

### 6 Egenkapital

*Equity*

Selskabskapitalen har udviklet sig således:  
*The share capital has developed as follows:*

	2015 DKK	2014 DKK	2013 DKK
Selskabskapital 1. januar <i>Share capital at 1 January</i>	10.080.000	80.000	80.000
Kapitalforhøjelse <i>Capital increase</i>	0	10.000.000	0
Kapitalnedsættelse <i>Capital decrease</i>	0	0	0
<b>Selskabskapital 31. december</b> <i>Share capital at 31 December</i>	<b><u>10.080.000</u></b>	<b><u>10.080.000</u></b>	<b><u>80.000</u></b>

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

	2015 DKK	2014 DKK
<b>7 Hensættelse til udskudt skat</b> <i>Provision for deferred tax</i>		
Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i>	21.836.897	0
Skattemæssigt underskud til fremførsel <i>Tax loss carry-forward</i>	-228.636	-224.309
Overført til udskudt skatteaktiv <i>Transferred to deferred tax asset</i>	0	224.309
	<b>21.608.261</b>	<b>0</b>
<b>Udskudt skatteaktiv</b> <i>Deferred tax asset</i>		
Opgjort skatteaktiv <i>Calculated tax asset</i>	0	224.309
<b>Regnskabsmæssig værdi</b> <i>Carrying amount</i>	<b>0</b>	<b>224.309</b>

## 8 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
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b> <i>Payables to group enterprises</i>		
Efter 5 år <i>After 5 years</i>	956.280.555	648.368.929
Langfristet del <i>Long-term part</i>	956.280.555	648.368.929
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder <i>Other short-term debt to group enterprises</i>	16.670.350	0
	<b>972.950.905</b>	<b>648.368.929</b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>		

### **Sikkerhedsstillelser**

#### *Security*

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for datterselskabers mellemværender med kreditinstitutter:  
*The following assets have been placed as security with subsidiaries bankers:*

Kapitalandele i dattervirksomheder med en regnskabsmæssig værdi på	317.190.951	241.433.840
<i>Shares in subsidiaries with a booked value of</i>		

### **Eventualforpligtelser**

#### *Contingent liabilities*

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat.

*The Danish group companies are jointly and severally liable for the tax on the Group's jointly taxed income as well as for Danish withholding taxes through dividend tax, royalty tax and tax on unearned income.*

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 10 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Related parties and ownership

#### Grundlag

#### Basis

---

#### Bestemmende indflydelse

##### Controlling interest

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

Hovedanpartshaver  
Main shareholder

#### Øvrige nærtstående parter

##### Other related parties

Mikkel Bülow-Lehnsby, Høyrups Alle 29, 2900 Hellerup

Direktionsmedlem  
Member of the Executive Board

Rasmus Nørgaard, Margrethevej 23, 2840 Holte

Direktionsmedlem  
Member of the Executive Board

Steen Sønderby, Højmarkvej 26, 8270 Højbjerg

Direktionsmedlem  
Member of the Executive Board

#### Ejerforhold

##### Ownership

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

*The following shareholders are recorded in the Company's register of shareholders as holding at least 5% of the votes or at least 5% of the share capital:*

NREP NSF 1 S.a.r.l., 80, route d'Esch, L-1470 Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg

#### 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 NSF Denmark ApS 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 14.675.537, en forøgelse af årets resultat for regnskabsåret 2014 på DKK 14.675.537 samt en forøgelse af balancesummen ultimo 2014 på DKK 14.675.537. 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.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112 og til koncernregnskabet for NREP Nordic Strategies Fund FCP-FIS har selskabet undladt at udarbejde koncernregnskab.

### Basis of Preparation

The Annual Report of NSF Denmark ApS 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 14,675,537, an increase in net income for the accounting year 2014 of DKK 14,675,537 and an increase in the balance sheet total end 2014 of DKK 14,675,537. The comparative figures have been restated.

The accounting policies are otherwise unchanged from previous year.

Financial Statements for 2015 are presented in DKK.

### Consolidated financial statements

With reference to section 112 of the Danish Financial Statements Act and to the consolidated financial statements of NREP Nordic Strategies Fund FCP-FIS, the Company has not prepared consolidated financial statements.

# Regnskabspraksis

## Accounting Policies

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

### 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 finansiell post.

### 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, including depreciation, amortisation, impairment losses and provisions as well as reversals due to changed accounting estimates of amounts that have previously been recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits attributable to the asset will flow to the Company, and the value of the asset can be measured reliably.

Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow out of the Company, and the value of the liability can be measured reliably.

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

### 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.

## **Regnskabspraksis** *Accounting Policies*

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.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttotab**

Bruttotab omfatter 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.

#### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

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.

### **Income Statement**

#### **Gross profit/loss**

Gross profit/loss comprise other external expenses.

#### **Other external expenses**

Other external expenses comprise costs 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 less goodwill amortisation.

#### **Financial income and expenses**

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

#### **Tax on profit/loss for the year**

Tax for the year consists of current tax for the year and deferred tax for the year. The tax attributable to the profit for the year is recognised in the income statement, whereas the tax attributable to equity transactions is recognised directly in equity.

## **Regnskabspraksis** *Accounting Policies*

Selskabet er sambeskattet med danske tilknyttede virksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

### **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.

The Company is jointly taxed with Danish group enterprises. The tax effect of the joint taxation is allocated to Danish enterprises in proportion to their taxable incomes.

### **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.



# Regnskabspraksis

## *Accounting Policies*

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende administrationsomkostninger.

### **Egenkapital**

#### ***Udbytte***

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

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

### **Receivables**

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

### **Prepayments**

Prepayments comprise prepaid expenses concerning administrative costs.

### **Equity**

#### ***Dividend***

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

### **Deferred tax assets and liabilities**

Deferred income tax is measured using the balance sheet liability method in respect of temporary differences arising between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts for financial reporting purposes on the basis of the intended use of the asset and settlement of the liability, respectively.

Deferred tax assets, including the tax base of tax loss carry-forwards, are measured at the value at which the asset is expected to be realised, either by elimination in tax on future earnings or by set-off against deferred tax liabilities within the same legal tax entity.

Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and tax rates that will be effective under the legislation at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Any changes in deferred tax due to changes to tax rates are recognised in the income statement.

## **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.