

---

# ***ResiReal NSF 1 Vestervang Komplementar ApS***

Skodsborgvej 48A, DK-2830 Virum

## **Årsrapport for 2015**

*Annual Report for 2015*

---

CVR-nr. 36 93 38 60

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*



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

## Contents

Side  
Page

### **Påtegninger**

#### ***Management's Statement and Auditor's Report***

Ledelsespåtegning 1  
*Management's Statement*

Den uafhængige revisors erklæringer 2  
*Independent Auditor's Report on the Financial Statements*

### **Ledelsesberetning**

#### ***Management's Review***

Selskabsoplysninger 5  
*Company Information*

Ledelsesberetning 6  
*Management's Review*

### **Årsregnskab**

#### ***Financial Statements***

Resultatopgørelse 19. juni - 31. december 7  
*Income Statement 19 June - 31 December*

Balance 31. december 8  
*Balance Sheet 31 December*

Egenkapitalopgørelse 10  
*Statement of Changes in Equity*

Noter til årsrapporten 11  
*Notes to the Annual Report*

Regnskabspraksis 13  
*Accounting Policies*

# **Ledelsespåtegning**

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

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 19. juni - 31. december 2015 for ResiReal NSF 1 Vestervang Komplementar 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

Rune Højby Kock

The Executive Board has today considered and adopted the Annual Report of ResiReal NSF 1 Vestervang Komplementar ApS for the financial year 19 June - 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 kapitalejerne i ResiReal NSF 1 Vestervang  
Komplementar ApS

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for ResiReal NSF 1 Vestervang Komplementar ApS for regnskabsåret 19. juni - 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 Shareholders of ResiReal NSF 1  
Vestervang Komplementar ApS

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

We have audited the Financial Statements of ResiReal NSF 1 Vestervang Komplementar ApS for the financial year 19 June - 31 December 2015, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity, notes and summary of significant accounting policies. The Financial Statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

### **Management's Responsibility for the Financial Statements**

Management is responsible for the preparation of Financial Statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act, and for such internal control as Management determines is necessary to enable the preparation of Financial Statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

### **Auditor's Responsibility**

Our responsibility is to express an opinion on the Financial Statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing and additional requirements under Danish audit regulation. This requires that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance whether the Financial Statements are free from material misstatement.

An audit involves performing audit procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the Financial Statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error. In making those

# **Den uafhængige revisors erklæringer**

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 19. juni - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the Company's preparation of Financial Statements that give a true and fair view in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by Management, as well as evaluating the overall presentation of the Financial Statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

Our audit has not resulted in any qualification.

### **Opinion**

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2015 and of the results of the Company operations for the financial year 19 June - 31 December 2015 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

### **Statement on Management's Review**

We have read Management's Review in accordance with the Danish Financial Statements Act. We have not performed any procedures additional to the audit of the Financial Statements. On this basis, in our opinion, the information provided in Management's Review is in accordance with the Financial Statements.

# **Den uafhængige revisors erklæringer**

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

Hellerup, den 19. maj 2016

*Hellerup, 19 May 2016*

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jacob F Christiansen  
statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*

Thomas Wraae Holm  
statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*

# Selskabsoplysninger

## Company Information

**Selskabet**  
*The Company*

ResiReal NSF 1 Vestervang Komplementar ApS  
Skodsborgvej 48A  
DK-2830 Virum

CVR-nr.: 36 93 38 60

*CVR No:*

Regnskabsperiode: 19. juni - 31. december

*Financial period: 19 June - 31 December*

Stiftet: 19. juni 2015

*Incorporated: 19 June 2015*

Regnskabsår: 1. regnskabsår

*Financial year: 1st financial year*

Hjemstedskommune: Rudersdal

*Municipality of reg. office:*

**Direktion**  
*Executive Board*

Mikkel Bülow-Lehnsby  
Rasmus Nørgaard  
Steen Sønderby  
Rune Højby Kock

**Revision**  
*Auditors*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
DK-2900 Hellerup

**Advokat**  
*Lawyers*

Accura Advokatpartnerselskab  
Tuborg Boulevard 1  
DK-2900 Hellerup

**Pengeinstitut**  
*Bankers*

Danske Bank  
Lersøparkalle 100  
DK-2100 København Ø

# **Ledelsesberetning**

## ***Management's Review***

Årsrapporten for ResiReal NSF 1 Vestervang Komplementar ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at være komplementar for ResiReal NSF 1 Vestervang P/S.

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på DKK 1.434, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 48.566.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

The Annual Report of ResiReal NSF 1 Vestervang Komplementar ApS for 2015 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B.

### **Main activity**

The company's main purpose is to participate as a general partner for ResiReal NSF 1 Vestervang P/S.

### **Development in the year**

The income statement of the Company for 2015 shows a loss of DKK 1,434, and at 31 December 2015 the balance sheet of the Company shows equity of DKK 48,566.

### **Subsequent events**

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



## Resultatopgørelse 19. juni - 31. december

### Income Statement 19 June - 31 December

	<u>Note</u>	<u>2015</u> DKK
<b>Bruttotab</b> <i>Gross profit/loss</i>		<b>-1.875</b>
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	1	441
<b>Årets resultat</b> <i>Net profit/loss for the year</i>		<b>-1.434</b>

## Resultatdisponering

### Distribution of profit

#### Forslag til resultatdisponering

*Proposed distribution of profit*

Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-1.434
		<b>-1.434</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Aktiver

##### Assets

	<u>Note</u>	<u>2015</u> DKK
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		7.941
<b>Tilgodehavender</b> <i>Receivables</i>		<b>7.941</b>
<b>Likvide beholdninger</b> <i>Cash at bank and in hand</i>		<b>50.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>		<b>57.941</b>
<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>		<b>57.941</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Passiver

##### Liabilities and equity

	Note	2015 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		50.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-1.434
<b>Egenkapital</b> <b>Equity</b>		<b>48.566</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		9.375
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <b>Short-term debt</b>		<b>9.375</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <b>Debt</b>		<b>9.375</b>
<b>Passiver</b> <b>Liabilities and equity</b>		<b>57.941</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	2	
Nærtstående parter og ejerforhold <i>Related parties and ownership</i>	3	

## Egenkapitalopgørelse

### Statement of Changes in Equity

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	<i>Share capital</i>	<i>Retained earnings</i>	<i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 19. juni <i>Equity at 19 June</i>	50.000	0	50.000
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	-1.434	-1.434
<b>Egenkapital 31. december</b> <b><i>Equity at 31 December</i></b>	<b>50.000</b>	<b>-1.434</b>	<b>48.566</b>

Selskabskapitalen består af 50.000 anparter á nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.  
*The share capital consists of 50,000 shares of a nominal value of DKK 1. No shares carry any special rights.*

# Noter til årsrapporten

## Notes to the Annual Report

	2015
	DKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>	
<i>Tax on profit/loss for the year</i>	
Årets aktuelle skat	-441
<i>Current tax for the year</i>	
	<b>-441</b>

## 2 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### *Contingent assets, liabilities and other financial obligations*

#### Eventualforpligtelser

##### *Contingent liabilities*

Selskabet er komplementarselskab for kommanditselskabet ResiReal NSF 1 Vestervang P/S, hvilket betyder at selskabet hæfter ubegrænset for kommanditselskabets forpligtelser. Kommanditselskabets totale gældsforpligtelser udgør DKK 270.733.102 pr. 31. december 2015.

*The company is a unlimited partner for the limited partership ResiReal NSF 1 Vestervang P/S, which means that the Company has unlimited liability to the limited parterships' s obligations. The limited parterships' total debt amount to DKK 270,733.,102 at 31 December 2015.*

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for NSF Denmark ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

*Danish group companies are jointly and severally liable for 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. The total amount of tax payables is included in the Annual Report of the NSF Denmark ApS that is the administration Company in relation to the joint taxation.*

# Noter til årsrapporten

## Notes to the Annual Report

### 3 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Related parties and ownership

#### Grundlag

#### Basis

---

#### Bestemmende indflydelse

##### Controlling interest

NSF Denmark ApS, Skodsborgvej 48 A, 2830 Virum

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

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

Direktionsmedlem  
Member of the Executive Board

#### 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 1 Vestervang Komplementar ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

### Basis of Preparation

Financial Statements of ResiReal NSF 1 Vestervang Komplementar ApS for 2015 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B.

Financial Statements for 2015 are presented in DKK.

### Recognition and measurement

Revenues are recognised in the income statement as earned. Furthermore, value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortised cost are recognised. Moreover, all expenses incurred to achieve the earnings for the year are recognised in the income statement, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

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

# Regnskabspraksis

## Accounting Policies

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger.

#### 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.

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

### Balancen

#### Tilgodehavender

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

### Income Statement

#### Gross profit/loss

With reference to section 32 of the Danish Financial Statements Act, revenue has not been disclosed in the Annual Report.

#### Revenue

Revenue is recognised in the income statement when delivery and transfer of risk to the buyer have been made before year end.

Revenue is recognised exclusive of VAT and net of discounts relating to sales.

#### Other external expenses

Other external expenses comprise administration costs.

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

Tax for the year consists of current tax for the year and changes in 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.

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

#### Receivables

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



# Regnskabspraksis

## *Accounting Policies*

### **Egenkapital**

#### ***Udbytte***

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

#### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

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

### **Equity**

#### ***Dividend***

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

#### **Current tax receivables and liabilities**

Current tax liabilities and receivables are recognised in the balance sheet as the expected taxable income for the year adjusted for tax on taxable incomes for prior years and tax paid on account. Extra payments and repayment under the on-account taxation scheme are recognised in the income statement in financial income and expenses.

#### **Financial debts**

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