
ResiReal NSF 1 Vestervang P/S

Skodsborgvej 48A, DK-2830 Virum

Årsrapport for 2016

Annual Report for 2016

CVR-nr. 36 93 84 12

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på partnerselskabets ordinære generalforsamling den 18/5 2017

The Annual Report was presented and adopted at the Annual General Meeting of the Company on 18/5 2017

Steen Sønderby
Dirigent
Chairman



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>	15

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

Ledelsespåtegning

Management's Statement

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for ResiReal NSF 1 Vestervang P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af partnerselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af partnerselskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 18. maj 2017
Virum, 18 May 2017

Direktion *Executive Board*

Steen Sønderby

Bestyrelse *Board of Directors*

Rasmus Nørgaard
formand
Chairman

Mikkel Bülow-Lehnsby

Steen Sønderby

Lars Hansen

Jacob Chemnitz

Jakob Flymer

The Executive Board and Board of Directors have today considered and adopted the Annual Report of ResiReal NSF 1 Vestervang P/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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

Til partnerne i ResiReal NSF 1 Vestervang P/S

Konklusion

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

Vi har revideret årsregnskabet for ResiReal NSF 1 Vestervang P/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 partnerselskabet 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 ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser

To the partners of ResiReal NSF 1 Vestervang P/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 1 Vestervang P/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 Act, and for such internal control as Management

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

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 partnerselskabets 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 partnerselskabet, 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 revisionshandlinger som reaktion på disse risici

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 procedures responsive to those risks, and obtain

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

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 til-sidesættelse 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 partnerselskabets 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 partnerselskabets 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 partnerselskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- 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 18. maj 2017

Hellerup, 18 May 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

Partnerselskabet
The Company

ResiReal NSF 1 Vestervang P/S
Skodsborgvej 48A
DK-2830 Virum

CVR-nr.: 36 93 84 12

CVR No:

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Financial period: 1 January - 31 December

Stiftet: 22. juni 2015

Incorporated: 22 June 2015

Regnskabsår: 2. regnskabsår

Financial year: 2nd financial year

Hjemstedskommune: Rudersdal

Municipality of reg. office: Rudersdal

Bestyrelse
Board of Directors

Rasmus Nørgaard, formand (*Chairman*)
Mikkel Bülow-Lehnsby
Steen Sønderby
Lars Hansen
Jacob Chemnitz
Jakob Flymer

Direktion
Executive Board

Steen Sønderby

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer <i>Gross profit/loss before value adjustments</i>		5.571.112	11.049.975
Værdiregulering af investeringsaktiver <i>Value adjustments of investment assets</i>	2	17.946.595	53.454.861
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer <i>Gross profit/loss after value adjustments</i>		23.517.707	64.504.836
Personaleomkostninger <i>Staff expenses</i>		0	-986.742
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver <i>Depreciation, amortisation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment</i>		-3.713	-6.750
Resultat før finansielle poster <i>Profit/loss before financial income and expenses</i>		23.513.994	63.511.344
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	3	124.977	78.691
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	4	-5.451.377	-3.757.520
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		18.187.594	59.832.515

Resultatdisponering

Distribution of profit

Forslag til resultatdisponering

Proposed distribution of profit

Betalt ekstraordinært udbytte <i>Extraordinary dividend paid</i>	40.000.000	262.464.328
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	-21.812.406	-202.631.813
	18.187.594	59.832.515

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver

Assets

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>	5	382.003.260	408.601.326
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other fixtures and fittings, tools and equipment</i>		19.912	23.624
Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i>		382.023.172	408.624.950
Anlægsaktiver <i>Fixed assets</i>		382.023.172	408.624.950
Tilgodehavender hos lejerne <i>Trade receivables tenants</i>		94.876	33.005
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		522.572	176.868
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		617.448	209.873
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		7.094.085	9.608.299
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		7.711.533	9.818.172
Aktiver <i>Assets</i>		389.734.705	418.443.122

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver

Liabilities and equity

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		1.000.000	1.000.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		123.770.173	146.710.020
Egenkapital Equity		124.770.173	147.710.020
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		229.158.597	256.332.206
Langfristede gældsforpligtelser Long-term debt	6	229.158.597	256.332.206
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	6	1.457.740	313.710
Modtagne forudbetalinger fra lejere <i>Prepayments received from tenants</i>		1.681.412	1.740.215
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		1.572.548	233.762
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		23.557.351	4.272.263
Anden gæld <i>Other payables</i>		7.536.884	7.840.946
Kortfristede gældsforpligtelser Short-term debt		35.805.935	14.400.896
Gældsforpligtelser Debt		264.964.532	270.733.102
Passiver Liabilities and equity		389.734.705	418.443.122
Hovedaktivitet <i>Main activity</i>	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	7		
Nærtstående parter <i>Related parties</i>	8		

Egenkapitalopgørelse

Statement of Changes in Equity

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	<u>Share capital</u>	<u>Retained earnings</u>	<u>Total</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	1.000.000	146.710.020	147.710.020
Betalt ekstraordinært udbytte <i>Extraordinary dividend paid</i>	0	-40.000.000	-40.000.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo <i>Fair value adjustment of hedging instruments, end of year</i>	0	-1.127.441	-1.127.441
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	18.187.594	18.187.594
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	1.000.000	123.770.173	124.770.173

Selskabskapitalen består af 1.000.000 kommanditaktier á nominelt DKK 1. Ingen kommanditaktier er tillagt særlige rettigheder.

The share capital consists of 1,000,000 shares of a nominal value of DKK 1. No share carry any special rights.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

1 Hovedaktivitet

Main activity

Partnerselskabets hovedaktivitet er udvikling og udlejning af boligejendomme.
The main activity of the limited partnership is development and rental of residential properties.

	2016	2015
	DKK	DKK
2 Værdiregulering af investeringsaktiver		
<i>Value adjustments of investment assets</i>		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	8.468.116	53.758.904
<i>Other value adjustments of investment properties</i>		
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	0	495.309
<i>Value adjustments of financial obligations</i>		
Salg af investeringsejendomme	9.478.479	-799.352
<i>Sale of investment properties</i>		
	17.946.595	53.454.861

3 Finansielle indtægter

Financial income

Renteindtægter tilknyttede virksomheder	124.977	0
<i>Interest received from group enterprises</i>		
Andre finansielle indtægter	0	78.691
<i>Other financial income</i>		
	124.977	78.691

4 Finansielle omkostninger

Financial expenses

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	1.211.753	72.263
<i>Interest paid to group enterprises</i>		
Andre finansielle omkostninger	4.239.624	3.685.257
<i>Other financial expenses</i>		
	5.451.377	3.757.520

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

5 Aktiver der måles til dagsværdi

Assets measured at fair value

	Investerings- ejendomme <i>Investment proper- ties</i> DKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	354.897.238
Afgang i årets løb <i>Disposals for the year</i>	-30.406.132
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	<u>324.491.106</u>
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>	53.704.088
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	8.468.116
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver <i>Reversal of revaluations of sold assets</i>	-4.660.050
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	<u>57.512.154</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i>	<u>382.003.260</u>

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

6 Langfristede gældsforpligtelser

Long-term debt

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

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

The debt falls due for payment as specified below:

	2016	2015
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Mortgage loans		
Efter 5 år	223.288.435	255.352.040
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år	5.870.162	980.166
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	229.158.597	256.332.206
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	1.457.740	313.710
<i>Within 1 year</i>		
	230.616.337	256.645.916

7 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 realkreditinstitutter:

The following assets have been placed as security with mortgage credit institutes:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 170.254, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	382.003.260	408.601.326
<i>Mortgage deeds registered to the mortgagor totalling DKK 170,254k, providing security on investment properties with a carrying amount of</i>		

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

8 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 <i>Name</i>	Hjemsted <i>Place of registered office</i>
NREP Nordic Strategies Fund FCP-FIS	Luxembourg <i>Luxembourg</i>

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 1 Vestervang P/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 (ændring af årsregnskabsloven) ændret anvendt regnskabspraksis for måling af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil blevet målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ved ændringen har virksomheden anvendt lempelsen fra lempelsesbekendtgørelsen til årsregnskabsloven og indregnet gælden til kostpris svarende til den seneste dagsværdi pr. 31. december 2015. Efterfølgende er gælden indregnet til amortiseret kostpris. Der er derfor ikke ændret sammenlignings-tal.

Ændringen har ingen væsentlighed effekt på selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31 december 2016.

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,

Basis of Preparation

The Annual Report of ResiReal NSF 1 Vestervang P/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 Financial Statements for 2016 are presented in DKK.

Changes in accounting policies

The Company has changed its accounting policies due to a change in law no. 738 of 1 June 2015 (change in The Danish Financial Statement Act). Debt relating to investment properties, has previously been measured at fair value, but shall be measured at amortized cost, due to the change. The company has utilized the relaxation order and used the latest recognition of fair value as an expression of the cost price as of 31 December 2015. Subsequent measures are recognized at amortized cost. Consequently, the comparative figures have not been changed.

The change has no material effect on the financial position of the Company at 31 December 2016 and of the results of the Company operations for the financial year 1 January - 31 December 2016.

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

Noter, regnskabspraksis *Notes, Accounting Policies*

at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde partnerselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå partnerselskabet, 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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.

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.

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.

Recognition and measurement take into account predictable losses and risks occurring before the presentation of the Annual Report which confirm or invalidate affairs and conditions existing at the balance sheet date.

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.

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.

Noter, regnskabspraksis *Notes, Accounting Policies*

Afledte finansielle instrumenter

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

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til salg og kontorhold mv.

Derivative financial instruments

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

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

Income Statement

Gross profit/loss after value adjustments

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

Revenue

Revenue from rental income is recognised when the risks and rewards relating to the goods sold have been transferred to the purchaser, the revenue can be measured reliably and it is probable that the economic benefits relating to the sale will flow to the Company.

Revenue is measured at the consideration received and is recognised exclusive of VAT and net of discounts relating to sales.

Other external expenses

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

Noter, regnskabspraksis

Notes, Accounting Policies

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

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

Balancen

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet

Staff expenses

Staff expenses comprise wages and salaries as well as payroll expenses.

Amortisation, depreciation and impairment losses

Amortisation, depreciation and impairment losses comprise amortisation, depreciation and impairment of property, plant and equipment.

Financial income and expenses

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

Balance Sheet

Investment properties and other property, plant and equipment

Investment properties

Investment properties constitute land and buildings held to earn a return on the invested capital by way of current operating income and/or capital appreciation on sale.

Fair value is the amount for which the property could be exchanged between knowledgeable, willing parties in an arm's length transaction on the balance sheet date. The determination of fair value involves material accounting estimates.

On acquisition investment properties are measured at cost comprising the acquisition price and costs of acquisition. The cost of own constructed investment properties comprises the acquisition price and expenses directly related to the acquisition, including costs of acquisition and indirect expenses for labour, materials, components and suppliers up until the time when the asset is ready for use.

Noter, regnskabspraksis *Notes, Accounting Policies*

er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investerings-
ejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af
investerings ejendomme indregnes i
resultatopgørelsen.

Dagsværdien af investerings ejendomme er pr. 31.
december 2016 vurderet af det uafhængige valuar-
firma Sadolin & Albæk.

Afkastprocenten er fastsat til 6,50%. Beregningerne
tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for
2017-2023, hvori der er indlagt en 1,50%
indeksring.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt
forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige,
men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige.
De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil
sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forud-
satte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke
indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være
væsentlige.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris
med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkost-
ninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tids-
punkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris
reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært
over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

After the initial recognition investment properties
are measured at fair value. Value adjustments of
investment properties are recognised in the income
statement.

The fair value of investment properties has been
assessed by the independent assessor firm Sadolin
& Albæk at 31 December 2016.

The discount rate is determined at 6.50%. The
calculations are based on property budgets for the
years 2017-2023, in which a 1.50% index is applied.

The estimates applied are based on information
and assumptions considered reasonable by
Management but which are inherently uncertain
and unpredictable. Actual events or circumstances
will probably differ from the assumptions made in
the calculations as often assumed events do not
occur as expected. Such difference may be material.

Other property, plant and equipment

Other property, plant and equipment are measured
at cost less accumulated depreciation and less any
accumulated impairment losses.

Cost comprises the cost of acquisition and expenses
directly related to the acquisition up until the time
when the asset is ready for use.

Depreciation based on cost reduced by any residual
value is calculated on a straight-line basis over the
expected useful lives of the assets, which are:

Other fixtures and fittings, tools and
equipment 5 years

Noter, regnskabspraksis *Notes, Accounting Policies*

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Depreciation period and residual value are re-assessed annually.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Receivables

Receivables are measured in the balance sheet at the lower of amortised cost and net realisable value, which corresponds to nominal value less provisions for bad debts. Provisions for bad debts are determined on the basis of an individual assessment of each receivable, and in respect of trade receivables, a general provision is also made based on the Company's experience from previous years.

Egenkapital

Udbytte

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

Equity

Dividend

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

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Financial debts

Loans, such as mortgage loans and 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en overafdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Mortgage loans are measured at amortised cost, which for cash loans corresponds to the remaining loan. Amortised cost of debenture loans corresponds to the remaining loan calculated as the underlying cash value of the loan at the date of raising the loan adjusted for depreciation of the price adjustment of the loan made over the term of the loan at the date of raising the loan.

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

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