

---

# **UMEUS ManCo ApS**

Skodsborgvej 48 A, DK-2830 Virum

## **Årsrapport for 2016**

*Annual Report for 2016*

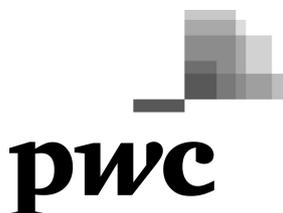
---

CVR-nr. 37 25 87 68

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

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

Steen Sønderby  
Dirigent  
*Chairman*



# Indholdsfortegnelse

## Contents

|   | Side<br><u>Page</u> |
|---|---------------------|
| <b>Påtegninger</b><br><i>Management's Statement and Auditor's Report</i>                      |                     |
| Ledelsespåtegning<br><i>Management's Statement</i>  | 1                   |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning<br><i>Independent Auditor's Report</i>             | 2                   |
| <b>Selskabsoplysninger</b><br><i>Company Information</i>                                      |                     |
| Selskabsoplysninger<br><i>Company Information</i>   | 6                   |
| <b>Årsregnskab</b><br><i>Financial Statements</i>   |                     |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december<br><i>Income Statement 1 January - 31 December</i> | 7                   |
| Balance 31. december<br><i>Balance Sheet 31 December</i>                                      | 8                   |
| Egenkapitalopgørelse<br><i>Statement of Changes in Equity</i>                                 | 10                  |
| Noter til årsregnskabet<br><i>Notes to the Financial Statements</i>                           | 11                  |
| Noter, regnskabspraksis<br><i>Notes, Accounting Policies</i>                                  | 15                  |

*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 2016 for UMEUS ManCo 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

### **Direktion**

***Executive Board***

Rune Højby Kock

Steen Sønderby

Rasmus Nørgaard

Mikkel Bülow-Lehnsby

The Executive Board has today considered and adopted the Annual Report of UMEUS ManCo ApS 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 kapitalejerne i UMEUS ManCo ApS

### **Konklusion**

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

Vi har revideret årsregnskabet for UMEUS ManCo ApS 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 selskabet 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 Shareholders of UMEUS ManCo ApS

### **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 UMEUS ManCo ApS 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 selskabets 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 selskabet, 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 selskabets 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 selskabets 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 selskabet ikke længe kan fortsætte driften.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
- Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Financial Statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

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

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

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

Hellerup, den 2. juni 2017

*Hellerup, 2 June 2017*

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jacob F Christiansen  
statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*

Thomas Wraae Holm  
statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*

# Selskabsoplysninger

## Company Information

**Selskabet**  
*The Company*

UMEUS ManCo ApS  
Skodsborgvej 48 A  
DK-2830 Virum

CVR-nr.: 37 25 87 68

*CVR No:*

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

*Financial period: 1 January - 31 December*

Stiftet: 25. november 2015

*Incorporated: 25 November 2015*

Regnskabsår: 2. regnskabsår

*Financial year: 2nd financial year*

Hjemstedskommune: Rudersdal

*Municipality of reg. office: Rudersdal*

**Direktion**  
*Executive Board*

Rune Højby Kock  
Steen Sønderby  
Rasmus Nørgaard  
Mikkel Bülow-Lehnsby

**Revision**  
*Auditors*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
DK-2900 Hellerup

**Advokat**  
*Lawyers*

Accura Advokatpartnerselskab  
Tuborg Boulevard 1  
DK-2900 Hellerup

**Pengeinstitut**  
*Bankers*

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

### Income Statement 1 January - 31 December

|  | Note | 2016<br>DKK    | 2015<br>DKK     |
|--|------|----------------|-----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b><br><i>Gross profit/loss</i>             |      | <b>182.140</b> | <b>-269.629</b> |
| Finansielle indtægter<br><i>Financial income</i>                 |      | 348            | 0               |
| Finansielle omkostninger<br><i>Financial expenses</i>            |      | -849           | -9.667          |
| <b>Resultat før skat</b><br><i>Profit/loss before tax</i>        |      | <b>181.639</b> | <b>-279.296</b> |
| Skat af årets resultat<br><i>Tax on profit/loss for the year</i> | 3    | -40.755        | 4.033           |
| <b>Årets resultat</b><br><i>Net profit/loss for the year</i>     |      | <b>140.884</b> | <b>-275.263</b> |

## Resultatdisponering

### Distribution of profit

#### Forslag til resultatdisponering

##### Proposed distribution of profit

|   |  |                |                 |
|---|--|----------------|-----------------|
| Overført resultat<br><i>Retained earnings</i> |  | 140.884        | -275.263        |
|   |  | <b>140.884</b> | <b>-275.263</b> |

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Aktiver

#### Assets

|  | Note | 2016<br>DKK      | 2015<br>DKK      |
|--|------|------------------|------------------|
| Udviklingsprojekter under udførelse<br><i>Development projects in progress</i> |      | 2.853.066        | 0                |
| <b>Immaterielle anlægsaktiver</b><br><i>Intangible assets</i>                  | 4    | <b>2.853.066</b> | <b>0</b>         |
| <b>Anlægsaktiver</b><br><i>Fixed assets</i>                                    |      | <b>2.853.066</b> | <b>0</b>         |
| Andre tilgodehavender<br><i>Other receivables</i>                              |      | 207.368          | 1.452.367        |
| Udskudt skatteaktiv<br><i>Deferred tax asset</i>                               |      | 0                | 4.033            |
| <b>Tilgodehavender</b><br><i>Receivables</i>                                   |      | <b>207.368</b>   | <b>1.456.400</b> |
| <b>Likvide beholdninger</b><br><i>Cash at bank and in hand</i>                 |      | <b>250.393</b>   | <b>1.550.000</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b><br><i>Current assets</i>                              |      | <b>457.761</b>   | <b>3.006.400</b> |
| <b>Aktiver</b><br><i>Assets</i>  |      | <b>3.310.827</b> | <b>3.006.400</b> |

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Passiver

##### Liabilities and equity

|  | Note | 2016<br>DKK      | 2015<br>DKK      |
|--|------|------------------|------------------|
| Selskabskapital<br><i>Share capital</i>  |      | 50.000           | 50.000           |
| Reserve for udviklingsomkostninger<br><i>Reserve for development costs</i>   |      | 2.225.391        | 0                |
| Overført resultat<br><i>Retained earnings</i>  |      | -2.359.770       | -275.263         |
| <b>Egenkapital</b><br><b>Equity</b>  |      | <b>-84.379</b>   | <b>-225.263</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat<br><i>Provision for deferred tax</i>  |      | 36.722           | 0                |
| <b>Hensatte forpligtelser</b><br><b>Provisions</b>   |      | <b>36.722</b>    | <b>0</b>         |
| Gæld til tilknyttede virksomheder<br><i>Payables to group enterprises</i>  |      | 3.315.231        | 1.500.000        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b><br><b>Long-term debt</b>  | 5    | <b>3.315.231</b> | <b>1.500.000</b> |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser<br><i>Trade payables</i>  |      | 8.765            | 406.767          |
| Gæld til tilknyttede virksomheder<br><i>Payables to group enterprises</i>  | 5    | 0                | 1.324.896        |
| Anden gæld<br><i>Other payables</i>  |      | 34.488           | 0                |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b><br><b>Short-term debt</b>   |      | <b>43.253</b>    | <b>1.731.663</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b><br><b>Debt</b>   |      | <b>3.358.484</b> | <b>3.231.663</b> |
| <b>Passiver</b><br><b>Liabilities and equity</b>   |      | <b>3.310.827</b> | <b>3.006.400</b> |
| Kapital tab<br><i>Capital resources</i>  | 1    |                  |                  |
| Hovedaktivitet<br><i>Main activity</i>   | 2    |                  |                  |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser<br><i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i> | 6    |                  |                  |
| Nærtstående parter<br><i>Related parties</i>   | 7    |                  |                  |

## Egenkapitalopgørelse

### Statement of Changes in Equity

|   | Selskabskapital<br><i>Share capital</i> | Reserve for<br>udviklings-<br>omkostninger<br><i>Reserve for<br/>development<br/>costs</i> | Overført<br>resultat<br><i>Retained earnings</i> | I alt<br><i>Total</i> |
|---|---|--|--|-----------------------|
|   | DKK                                     | DKK  | DKK  | DKK                   |
| Egenkapital 1. januar<br><i>Equity at 1 January</i>                   | 50.000                                  | 0  | -275.263   | -225.263              |
| Årets udviklingsomkostninger<br><i>Development costs for the year</i> | 0                                       | 2.225.391  | -2.225.391                                       | 0                     |
| Årets resultat<br><i>Net profit/loss for the year</i>                 | 0                                       | 0  | 140.884  | 140.884               |
| <b>Egenkapital 31. december</b><br><i>Equity at 31 December</i>       | <b>50.000</b>                           | <b>2.225.391</b>   | <b>-2.359.770</b>                                | <b>-84.379</b>        |

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 1 Kapital tab Capital resources

Selskabet har tabt mere end 50 % af selskabskapitalen, og er dermed omfattet af selskabslovens regler omkring kapitaltab. Ledelsen forventer at egenkapitalen bliver retableret ved egen drift i fremtiden. Selskabets moderselskab NREP A/S har afgivet støtteerklæring over for selskabet, hvorfor selskabets fortsatte drift er sikret. Støtteerklæringen er gyldig for perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017. Det er ledelsens vurdering at støtteerklæringen vil blive forlænget, hvis det er krævet for at sikre selskabets fortsatte drift efter støtteerklæringens udløb.

*The Company has lost more than 50 % of the share capital and is therefore comprised by the Danish Companies Act's rules regarding loss of capital. Management expects that the equity will be restored through future operations. The parent company NREP A/S has issued a letter of support to the Company's continued operation which means the Company's continued operation is guaranteed. Until further notice, the letter of support is valid for the period 1 January 2017 - 31 December 2017. It is the Management's opinion that the letter of support will be extended for such period as it's required to ensure the Company's continued operations if considered necessary at the expiration of the letter of support.*

### 2 Hovedaktivitet Main activity

Selskabets formål er at fungere som management selskab og direkte eller indirekte eje og administrere fast ejendom, herunder administration og udvikling af studieboligplatformen UMEUS samt anden virksomhed, som efter direktionens skøn er beslægtet hermed.

*The objective of the company is to manage and directly or indirectly own real estate including the management and development of the student housing platform UMEUS and any other related activity according to the executive board's decision*

### 3 Skat af årets resultat Tax on profit/loss for the year

|  | 2016<br>DKK   | 2015<br>DKK   |
|--|---------------|---------------|
| Årets aktuelle skat<br>Current tax for the year  | 0             | 0             |
| Årets udskudte skat<br>Deferred tax for the year | 40.755        | -4.033        |
|  | <b>40.755</b> | <b>-4.033</b> |

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 4 Immaterielle anlægsaktiver

#### Intangible assets

|   | Udviklingsprojekter under udførelse<br><i>Development projects in progress</i> |
|---|--|
|   | DKK  |
| Kostpris 1. januar<br><i>Cost at 1 January</i>  | 0  |
| Tilgang i årets løb, udviklingsomkostninger<br><i>Additions for the year, development costs</i>           | 2.853.066  |
| Kostpris 31. december<br><i>Cost at 31 December</i>   | <u>2.853.066</u>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b><br><b><i>Carrying amount at 31 December</i></b>                 | <b><u>2.853.066</u></b>  |
| Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris<br><i>Interest expenses recognised as part of cost</i> | <u>205.564</u>   |

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 5 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              |
| <b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>            |                  |                  |
| <b><i>Payables to group enterprises</i></b>         |                  |                  |
| Efter 5 år  | 3.315.231        | 1.500.000        |
| <i>After 5 years</i>                                |                  |                  |
| Langfristet del                                     | 3.315.231        | 1.500.000        |
| <i>Long-term part</i>                               |                  |                  |
| Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder | 0                | 1.324.896        |
| <i>Other short-term debt to group enterprises</i>   |                  |                  |
|   | <b>3.315.231</b> | <b>2.824.896</b> |

### 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

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

#### Eventualforpligtelser

##### Contingent liabilities

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt for danske kildeskatter. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for TBL Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

*The Danish group enterprises are jointly and severally liable for tax on the jointly taxed income of the Group and for Danish taxes. The total payable corporation tax is disclosed in the Annual Report of TBL Holding ApS, which is the management company of the joint taxation.*

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 7 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<br><i>Name</i> | Hjemsted<br><i>Place of registered office</i> |
|---------------------|---|
| NREP A/S            | Danmark<br><i>Denmark</i>                     |

Koncernrapporten for NREP A/S kan rekvireres på følgende adresse:

*The Group Annual Report of NREP A/S may be obtained at the following address:*

NREP A/S  
Skodsborgvej 48A  
DK-2830 Virum

# **Noter, regnskabspraksis**

## **Notes, Accounting Policies**

### **Regnskabsgrundlag**

Årsrapporten for UMEUS ManCo ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde 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**

The Annual Report of UMEUS ManCo ApS 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 accounting policies applied remain unchanged from last year.

Financial Statements for 2016 are presented in DKK.

### **Recognition and measurement**

Revenues are recognised in the income statement as earned. Furthermore, value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortised cost are recognised. Moreover, all expenses incurred to achieve the earnings for the year are recognised in the income statement.

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

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

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

# Noter, regnskabspraksis

## Notes, Accounting Policies

### Omregning af fremmed valuta

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

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

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

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til salg og kontorhold mv.

#### Finansielle poster

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

### Translation policies

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

Receivables, payables and other monetary items in foreign currencies that have not been settled at the balance sheet date are translated at the exchange rates at the balance sheet date. Any differences between the exchange rates at the balance sheet date and the rates at the time when the receivable or the debt arose are recognised in financial income and expenses in the income statement.

### 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.

#### Other external expenses

Other external expenses comprise sales and office expenses, etc.

#### Financial income and expenses

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

# Noter, regnskabspraksis

## Notes, Accounting Policies

### 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

#### Immaterielle anlægsaktiver

Aktiverede udviklingsomkostninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger eller genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere. Et beløb svarende til de aktiverede udviklingsomkostninger i balancen afholdt efter 1. januar 2016 indregnes i posten "reserve for udviklingsomkostninger" under egenkapitalen. Reserven formindskes i værdi som følge af afskrivninger mv.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### 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

#### Intangible assets

Development projects are measured at cost less accumulated amortisation or recoverable amount if the amount is less. The amount equal to development costs that is recognised as an asset in the balance sheet after 1 January 2016 has been reserved as part of the equity. The reserve will decrease due to depreciation etc.

#### Impairment of fixed assets

The carrying amounts of intangible assets are reviewed on an annual basis to determine whether there is any indication of impairment.

If so, the asset is written down to its lower recoverable amount.

#### 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.

# Noter, regnskabspraksis

## Notes, Accounting Policies

### Egenkapital

#### 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.

#### Finansielle gældsforpligtelser

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

### Equity

#### 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.

#### Financial debts

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