

---

# ***RetReal NSF II Herlev ApS***

Skodsborgvej 48 A, DK-2830 Virum

## **Årsrapport for 26. januar - 31. december 2016**

*Annual Report for 26 January - 31 December 2016*

---

CVR-nr. 37 39 83 57

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 31/5 2017

*The Annual Report was  
presented and adopted at  
the Annual General  
Meeting of the Company  
on 31/5 2017*

Steen Sønderby  
Dirigent  
*Chairman*



**pwc**

# 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 26. januar - 31. december<br><i>Income Statement 26 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>                                    | 17                  |

*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 26. januar - 31. december 2016 for RetReal NSF II Herlev 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 31. maj 2017  
*Virum, 31 May 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 RetReal NSF II Herlev ApS for the financial year 26 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 kapitalejeren i RetReal NSF II Herlev 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 26. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for RetReal NSF II Herlev ApS for regnskabsåret 26. 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 Shareholder of RetReal NSF II Herlev 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 26 January - 31 December 2016 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We have audited the Financial Statements of RetReal NSF II Herlev ApS for the financial year 26 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 tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af 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 31. maj 2017

*Hellerup, 31 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

**Selskabet**  
*The Company*

RetReal NSF II Herlev ApS  
Skodsborgvej 48 A  
DK-2830 Virum

CVR-nr.: 37 39 83 57  
*CVR No:*  
Regnskabsperiode: 26. januar - 31. december  
*Financial period: 26 January - 31 December*  
Stiftet: 26. januar 2016  
*Incorporated: 26 January 2016*  
Regnskabsår: 1. regnskabsår  
*Financial year: 1st financial year*  
Hjemstedskommune: Virum  
*Municipality of reg. office: Virum*

**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*

Nordea Bank Danmark A/S  
Vesterbrogade 8  
DK-0900 København C



## Resultatopgørelse 26. januar - 31. december

### Income Statement 26 January - 31 December

|  | Note | 2016<br>DKK       |
|--|------|-------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b><br><i>Gross profit/loss</i>   |      | <b>13.499.951</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver<br><i>Depreciation, amortisation and impairment of property, plant and equipment</i> |      | -3.575.700        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b><br><i>Profit/loss before financial income and expenses</i>                                      |      | <b>9.924.251</b>  |
| Finansielle omkostninger<br><i>Financial expenses</i>  | 2    | -6.660.031        |
| <b>Resultat før skat</b><br><i>Profit/loss before tax</i>  |      | <b>3.264.220</b>  |
| Skat af årets resultat<br><i>Tax on profit/loss for the year</i>   | 3    | -718.128          |
| <b>Årets resultat</b><br><i>Net profit/loss for the year</i>   |      | <b>2.546.092</b>  |

## Resultatdisponering

### Distribution of profit

#### Forslag til resultatdisponering

*Proposed distribution of profit*

|   |                  |
|---|------------------|
| Overført resultat<br><i>Retained earnings</i> | 2.546.092        |
|   | <b>2.546.092</b> |

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Aktiver

##### Assets

|   | Note | 2016<br>DKK        |
|---|------|--------------------|
| Grunde og bygninger<br><i>Land and buildings</i>  |      | 256.742.226        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b><br><i>Property, plant and equipment</i>                   | 4    | <b>256.742.226</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b><br><i>Fixed assets</i>   |      | <b>256.742.226</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder<br><i>Receivables from group enterprises</i> |      | 3.370              |
| Andre tilgodehavender<br><i>Other receivables</i>   |      | 3.496.623          |
| Periodeafgrænsningsposter<br><i>Prepayments</i>   |      | 535.216            |
| <b>Tilgodehavender</b><br><i>Receivables</i>  |      | <b>4.035.209</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver</b><br><i>Current assets</i>   |      | <b>4.035.209</b>   |
| <b>Aktiver</b><br><i>Assets</i>   |      | <b>260.777.435</b> |

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Passiver

##### Liabilities and equity

|  | Note | 2016<br>DKK        |
|--|------|--------------------|
| Selskabskapital<br><i>Share capital</i>  |      | 50.000.000         |
| Overført resultat<br><i>Retained earnings</i>  |      | 2.303.201          |
| <b>Egenkapital</b><br><b>Equity</b>  | 5, 6 | <b>52.303.201</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat<br><i>Provision for deferred tax</i>  |      | 638.888            |
| <b>Hensatte forpligtelser</b><br><b>Provisions</b>   |      | <b>638.888</b>     |
| Gæld til realkreditinstitutter<br><i>Mortgage loans</i>  |      | 93.678.007         |
| Gæld til tilknyttede virksomheder<br><i>Payables to group enterprises</i>  |      | 61.358.770         |
| Deposita<br><i>Deposits</i>  |      | 2.538.615          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b><br><b>Long-term debt</b>  | 7    | <b>157.575.392</b> |
| Kreditinstitutter<br><i>Credit institutions</i>  |      | 45.389.473         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser<br><i>Trade payables</i>  |      | 3.322.610          |
| Anden gæld<br><i>Other payables</i>  |      | 1.547.871          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b><br><b>Short-term debt</b>   |      | <b>50.259.954</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b><br><b>Debt</b>   |      | <b>207.835.346</b> |
| <b>Passiver</b><br><b>Liabilities and equity</b>   |      | <b>260.777.435</b> |
| Hovedaktivitet<br><i>Main activity</i>   | 1    |                    |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser<br><i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i> | 8    |                    |
| Nærtstående parter<br><i>Related parties</i>   | 9    |                    |

## Egenkapitalopgørelse

### Statement of Changes in Equity

|  | Selskabskapital<br><i>Share capital</i> | Overkurs ved<br>emission<br><i>Share premium<br/>account</i> | Overført<br>resultat<br><i>Retained earnings</i> | I alt<br><i>Total</i> |
|--|---|--|--|-----------------------|
|  | DKK                                     | DKK  | DKK  | DKK                   |
| Egenkapital 26. januar<br><i>Equity at 26 January</i>  | 50.000                                  | 0  | 0  | 50.000                |
| Kontant kapitalforhøjelse<br><i>Cash capital increase</i>  | 1.000.000                               | 49.000.000   | 0  | 50.000.000            |
| Overført fra overkurs ved emission<br><i>Transfer from share premium account</i>   | 0                                       | -49.000.000  | 49.000.000                                       | 0                     |
| Fondsanparter<br><i>Bonus shares</i>   | 48.950.000                              | 0  | -48.950.000                                      | 0                     |
| Regulering af sikringsinstrumenter til<br>dagsværdi ultimo<br><i>Fair value adjustment of hedging instruments,<br/>end of year</i> | 0                                       | 0  | -375.501   | -375.501              |
| Skat af årets regulering af<br>sikringsinstrumenter<br><i>Tax on adjustment of hedging instruments for the<br/>year</i>            | 0                                       | 0  | 82.610   | 82.610                |
| Årets resultat<br><i>Net profit/loss for the year</i>  | 0                                       | 0  | 2.546.092  | 2.546.092             |
| <b>Egenkapital 31. december</b><br><i>Equity at 31 December</i>  | <b>50.000.000</b>                       | <b>0</b>   | <b>2.303.201</b>                                 | <b>52.303.201</b>     |

Der henvises til note 5 for oversigt over selskabskapitalens udvikling.

Refer to note 5 for an overview of capital movements.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 1 Hovedaktivitet

*Main activity*

Selskabets formål er at drive virksomhed ved køb og salg af fast ejendom, administration og forvaltning af fast ejendom, udvikling af fast ejendom samt anden beslægtet virksomhed.  
*The Company's main activity is to purchase and sell properties, administration and management of properties, property development and other related activities.*

|  | 2016             |
|--|------------------|
|  | DKK              |
| <b>2 Finansielle omkostninger</b>          |                  |
| <i>Financial expenses</i>                  |                  |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 4.858.770        |
| <i>Interest paid to group enterprises</i>  |                  |
| Andre finansielle omkostninger             | 1.801.261        |
| <i>Other financial expenses</i>            |                  |
|  | <b>6.660.031</b> |

### 3 Skat af årets resultat

*Tax on profit/loss for the year*

|  |                |
|--|----------------|
| Årets aktuelle skat                    | -3.370         |
| <i>Current tax for the year</i>        |                |
| Årets udskudte skat                    | 638.888        |
| <i>Deferred tax for the year</i>       |                |
|  | <b>635.518</b> |
| der fordeler sig således:              |                |
| <i>which breaks down as follows:</i>   |                |
| Skat af årets resultat                 | 718.128        |
| <i>Tax on profit/loss for the year</i> |                |
| Skat af egenkapitalbevægelser          | -82.610        |
| <i>Tax on changes in equity</i>        |                |
|  | <b>635.518</b> |

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 4 Materielle anlægsaktiver

#### Property, plant and equipment

|  | Grunde og byg-<br>ninger<br><i>Land and<br/>buildings</i><br>DKK |
|--|--|
| Kostpris 26. januar<br><i>Cost at 26 January</i>   | 0  |
| Tilgang i årets løb<br><i>Additions for the year</i>   | 260.317.926  |
|  | <hr/>  |
| Kostpris 31. december<br><i>Cost at 31 December</i>  | 260.317.926  |
|  | <hr/>  |
| Ned- og afskrivninger 26. januar<br><i>Impairment losses and depreciation at 26 January</i>    | 0  |
| Årets afskrivninger<br><i>Depreciation for the year</i>  | 3.575.700  |
|  | <hr/>  |
| Ned- og afskrivninger 31. december<br><i>Impairment losses and depreciation at 31 December</i> | 3.575.700  |
|  | <hr/>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b><br><i>Carrying amount at 31 December</i>             | <b>256.742.226</b>   |

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 5 Egenkapital

#### Equity

Selskabskapitalen er fordelt således:

*The share capital is broken down as follow:*

|                             | Antal<br><i>Number</i> | Nominel værdi<br><i>Nominal value</i><br>DKK |
|-----------------------------|------------------------|--|
| A-aktier<br><i>A-shares</i> | 30.000.000             | 30.000.000                                   |
| B-aktier<br><i>B-shares</i> | 20.000.000             | 20.000.000                                   |
|                             |                        | <b>50.000.000</b>                            |

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

*The share capital has developed as follows:*

|   | 2016<br>DKK       |
|---|-------------------|
| Selskabskapital 26. januar<br><i>Share capital at 26 January</i>                  | 50.000            |
| Kapitalforhøjelse<br><i>Capital increase</i>                                      | 49.950.000        |
| Kapitalnedsættelse<br><i>Capital decrease</i>                                     | 0                 |
| <b>Selskabskapital 31. december</b><br><b><i>Share capital at 31 December</i></b> | <b>50.000.000</b> |

### 6 Sikring af pengestrømme

#### Cash flow hedging

Sikring af dagsværdien af realkreditlån  
*Fair value hedging of mortgage loans recognised in equity*

|  |                |
|--|----------------|
| Dagsværdiregulering af renteswap<br><i>Fair value adjustment of swap</i> | 375.501        |
| Netto<br><i>Net</i>  | <b>375.501</b> |

Hovedstolen af sikringsinstrumenterne er DKK 95.293.000 med en negativ dagsværdi på 375.501 pr. 31. december 2016. Løbetiden for sikringsinstrumentet er frem til 28. juni 2019.

*The principal of the hedging instruments are DKK 95,293,000 with a negative fair value of DKK 375,501 as of 31 December 2016. The maturity date of the hedging instruments is 28 June 2019.*

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

#### Long-term debt

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

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

*The debt falls due for payment as specified below:*

|  | 2016              |
|--|-------------------|
|  | DKK               |
| <b>Gæld til realkreditinstitutter</b>    |                   |
| <b>Mortgage loans</b>                    |                   |
| Efter 5 år                               | 89.614.146        |
| <i>After 5 years</i>                     |                   |
| Mellem 1 og 5 år                         | 4.063.861         |
| <i>Between 1 and 5 years</i>             |                   |
| Langfristet del                          | 93.678.007        |
| <i>Long-term part</i>                    |                   |
| Inden for 1 år                           | 0                 |
| <i>Within 1 year</i>                     |                   |
|  | <b>93.678.007</b> |
| <b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b> |                   |
| <b>Payables to group enterprises</b>     |                   |
| Efter 5 år                               | 61.358.770        |
| <i>After 5 years</i>                     |                   |
| Langfristet del                          | 61.358.770        |
| <i>Long-term part</i>                    |                   |
| Inden for 1 år                           | 0                 |
| <i>Within 1 year</i>                     |                   |
|  | <b>61.358.770</b> |
| <b>Deposita</b>                          |                   |
| <b>Deposits</b>                          |                   |
| Efter 5 år                               | 2.538.615         |
| <i>After 5 years</i>                     |                   |
| Langfristet del                          | 2.538.615         |
| <i>Long-term part</i>                    |                   |
| Inden for 1 år                           | 0                 |
| <i>Within 1 year</i>                     |                   |
|  | <b>2.538.615</b>  |



# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

2016  
DKK

### 8 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 kreditinstitutter:  
*The following assets have been placed as security with credit institutes*

Ejerpantebreve på i alt DKK 251.198.423, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 256.742.226  
*Mortgage deeds registered to the mortgagor totalling DKK 251,198,423 providing security on land and buildings with a carrying amount of*

#### Eventualforpligtelser

*Contingent liabilities*

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt for danske kildeskatter i form af udbytteskat og renteskat. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for NSF II Denmark Advisory ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.  
*The 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 and tax on unearned income. The total amount of tax payables is included in the Annual Report of NSF II Denmark Advisory ApS that is the administration Company in relation to the joint taxation.*

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 9 Nærtstående parter

#### Related parties

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 Nordic Strategies Fund II Limited Partnership<br>SCSp | Luxembourg                                    |

Koncernrapporten for NREP Nordic Strategies Fund II Limited Partnership SCSp kan rekvireres på følgende adresse:

*The Group Annual Report of NREP Nordic Strategies Fund II Limited Partnership SCSp may be obtained at the following address:*

NREP Nordic Strategies Fund II Limited Partnership SCSp

80, route d'Esch

L-1470 Luxembourg

Grand Duchy of Luxembourg

# Noter, regnskabspraksis

## Notes, Accounting Policies

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for RetReal NSF II Herlev 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, 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

The Annual Report of RetReal NSF II Herlev 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.

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

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

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

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

## **Noter, regnskabspraksis** *Notes, Accounting Policies*

### **Omregning af fremmed valuta**

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

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

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

### **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.

### **Translation policies**

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

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

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

### **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.

# Noter, regnskabspraksis

## Notes, Accounting Policies

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

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

#### Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, 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.

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

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 lokaler, salg og kontorhold mv.

### 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 from the sale of goods 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.

Services are recognised at the rate of completion of the service to which the contract relates by using the percentage-of-completion method, which means that revenue equals the selling price of the service completed for the year. This method is applied when total revenues and expenses in respect of the service and the stage of completion at the balance sheet date can be measured reliably, and it is probable that the economic benefits, including payments, will flow to the Company. The stage of completion is determined on the basis of the ratio between the expenses incurred and the total expected expenses of the service.

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 premises, sales and office expenses, etc.

## **Noter, regnskabspraksis** *Notes, Accounting Policies*

### **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.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

### **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.

### **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 enterprises in proportion to their taxable incomes.

## **Balance Sheet**

### **Property, plant and equipment**

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.

## **Noter, regnskabspraksis** *Notes, Accounting Policies*

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

|                |       |
|----------------|-------|
| Bygninger      | 50 år |
| Installationer | 5 år  |

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### **Egenkapital**

#### ***Udbytte***

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

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:

|               |          |
|---------------|----------|
| Buildings     | 50 years |
| Installations | 5 years  |

Depreciation period and residual value are re-assessed annually.

### **Impairment of fixed assets**

The carrying amounts of property, plant and equipment are reviewed on an annual basis to determine whether there is any indication of impairment other than that expressed by amortisation and depreciation.

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

### **Receivables**

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

### **Prepayments**

Prepayments comprise prepaid expenses concerning rent, insurance premiums, subscriptions and interest.

### **Equity**

#### ***Dividend***

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

## **Noter, regnskabspraksis** *Notes, Accounting Policies*

### **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 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i 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.

### **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 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 or in equity if the deferred tax relates to items recognised in equity.

### **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.



## **Noter, regnskabspraksis** *Notes, Accounting Policies*

### **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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

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

### **Financial debts**

Loans, such as 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.

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