

# Da Vinci Parken ApS

c/o DEAS A/S  
Skibbrogade 3, 9000 Aalborg

CVR-nr./CVR no. 27 48 10 86

## Årsrapport 2017

Annual report 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. maj 2018  
Approved at the Company's annual general meeting on

Dirigent:  
Chairman:



.....  
Stefan Leif Albinsson

Dette dokument indeholder en oversættelse af den originale danske tekst. I tilfælde af uoverensstemmelse mellem den originale danske tekst og oversættelsen er den originale danske tekst gældende.

The English text is a translation of the original Danish text. The original Danish text is the governing text for all purposes, and in case of any discrepancy, the Danish wording will be applicable.



## Indhold

Contents

<b>Ledespåtegning</b>	<b>2</b>
Statement by the Board of Directors and the Executive Board	
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
Independent auditor's report	
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>7</b>
Management's review	
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>8</b>
Financial statements 1 January - 31 December	
<b>Resultatopgørelse</b>	<b>8</b>
Income statement	
<b>Balance</b>	<b>9</b>
Balance sheet	
<b>Egenkapitalopgørelse</b>	<b>11</b>
Statement of changes in equity	
<b>Noter</b>	<b>12</b>
Notes to the financial statements	

## Ledelsespåtegning

Statement by the Board of Directors and the Executive Board

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Da Vinci Parken ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 18. maj 2018

Aalborg, 18 May 2018

Direktion:/Executive Board:




Stefan Leif Albinsson

Bestyrelse/Board of Directors:



Stefan Leif Albinsson



Johan Anders Lundkvist



John Fredrik Jonsson

Today, the Board of Directors and the Executive Board have discussed and approved the annual report of Da Vinci Parken ApS for the financial year 1 January - 31 December 2017.

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 of the Company at 31 December 2017 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2017.

Further, in our opinion, the Management's review gives a fair review of the matters discussed in the Management's review.

We recommend that the annual report be approved at the annual general meeting.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Til kapitalejerne i Da Vinci Parken ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Da Vinci Parken ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

### Uafhængighed

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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

To the shareholders of Da Vinci Parken ApS

### Opinion

We have audited the financial statements of Da Vinci Parken ApS for the financial year 1 January - 31 December 2017, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including accounting policies. The financial statements are 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 of the Company at 31 December 2017 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2017 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

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

### Independence

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 rules and requirements.

### 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 determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici 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 tilsi-desættelse 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.

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 as to 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 the 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- ▶ 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- ▶ 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.
- ▶ Evaluate the overall presentation, structure and contents of the financial statements, including the note 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 bl.a. 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

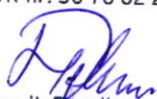
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 18. maj 2018  
Copenhagen, 18 May 2018

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Reedtz  
statsaut. revisor  
State Authorised Public Accountant  
MNE-nr./MNE no.: mne24830

### Statement on the Management's review

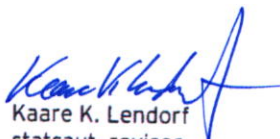
Management is responsible for the Management's review.

Our opinion on the financial statements does not cover the Management's review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the Management's review and, in doing so, consider whether the Management's review is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

Moreover, it is our responsibility to consider whether the Management's review provides the information required under the Danish Financial Statements Act.

Based on the work we have performed, we conclude that the Management's review is in accordance with the financial statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statement Act. We did not identify any material misstatement of the Management's review.



Kaare K. Lendorf  
statsaut. revisor  
State Authorised Public Accountant  
MNE-nr./MNE no.: mne33819

## Ledelsesberetning

Management's review

### Oplysninger om selskabet

Company details

Navn/Name	Da Vinci Parken ApS
Adresse, postnr., by/Address, Postal code, City	c/o DEAS A/S Skibbrogade 3, 9000 Aalborg
CVR-nr./CVR no.	27 48 10 86
Stiftet/Established	15. december 2003/15 December 2003
Hjemstedskommune/Registered office	Aalborg
Regnskabsår/Financial year	1. januar - 31. december/1 January - 31 December
Bestyrelse/Board of Directors	Stefan Leif Albinsson Johan Anders Lundkvist John Fredrik Jonsson
Direktion/Executive Board	Stefan Leif Albinsson
Revision/Auditors	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

## Beretning

Management commentary

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed ved investering i fast ejendom, herunder køb og salg af fast ejendom, udlejning, administration og forvaltning af fast ejendom samt anden beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på 19.521.361 kr. mod et overskud på 47.656.973 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 131.178.865 kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

### Business review

The object of the Company is to conduct business by investment in real estate, including buying and selling of real estate, letting out real estate, administration and management of real estate as well as other related activities.

### Financial review

The income statement for 2017 shows a profit of DKK 19,521,361 against a profit of DKK 47,656,973 last year, and the balance sheet at 31 December 2017 shows equity of DKK 131,178,865.

### Events after the balance sheet date

No events materially affecting the Company's financial position have occurred subsequent to the financial year-end.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Resultatopgørelse

Income statement

Note	DKK	2017	2016
	<b>Bruttofortjeneste</b>	29.826.174	31.680.224
	Gross margin		
2	<b>Personaleomkostninger</b>	-1.316.678	-1.441.926
	Staff costs		
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	28.509.496	30.238.298
	Operating profit before fair value adjustments		
	<b>Dagsværdiregulering af investeringsejendom</b>	1.948.175	43.813.159
	Fair value adjustment of investment property		
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	30.457.671	74.051.457
	Profit before net financials		
	Finansielle indtægter	751	18.599
	Financial income		
3	<b>Finansielle omkostninger</b>	-5.431.036	-15.862.759
	Financial expenses		
	<b>Resultat før skat</b>	25.027.386	58.207.297
	Profit before tax		
4	<b>Skat af årets resultat</b>	-5.506.025	-10.550.324
	Tax for the year		
	<b>Årets resultat</b>	19.521.361	47.656.973
	Profit for the year		
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Recommended appropriation of profit		
	Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	40.000.000	0
	Extraordinary dividend distributed in the year		
	<b>Overført resultat</b>	-20.478.639	47.656.973
	Retained earnings/accumulated loss		
		19.521.361	47.656.973

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Balance

Balance sheet

Note	DKK	2017	2016
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>ASSETS</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	Fixed assets		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Property, plant and equipment		
6	Investeringsjendom	703.000.000	701.000.000
	Investment property		
		<u>703.000.000</u>	<u>701.000.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>703.000.000</b>	<b>701.000.000</b>
	Total fixed assets		
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Non-fixed assets		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Receivables		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.000.000	20.000.000
	Receivables from group enterprises		
	Andre tilgodehavender	428.906	178.859
	Other receivables		
		<u>6.428.906</u>	<u>20.178.859</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.852.001</b>	<b>7.279.643</b>
	Cash		
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>8.280.907</b>	<b>27.458.502</b>
	Total non-fixed assets		
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>711.280.907</b>	<b>728.458.502</b>
	TOTAL ASSETS	<u>711.280.907</u>	<u>728.458.502</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Balance

Balance sheet

Note	DKK	2017	2016
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>EQUITY AND LIABILITIES</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Equity		
7	Anpartskapital	25.000.000	25.000.000
	Share capital		
	Overført resultat	106.178.865	126.657.504
	Retained earnings		
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>131.178.865</b>	<b>151.657.504</b>
	Total equity		
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Provisions		
	Udskudt skat	85.091.522	83.574.585
	Deferred tax		
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>85.091.522</b>	<b>83.574.585</b>
	Total provisions		
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	Liabilities other than provisions		
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Non-current liabilities other than provisions		
	Gæld til realkreditinstitutter	465.436.273	467.895.979
	Mortgage debt		
	Deposita	13.207.788	13.489.678
	Deposits		
		<b>478.644.061</b>	<b>481.385.657</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Current liabilities other than provisions		
8	<b>Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser</b>	7.849.748	7.876.911
	Short-term part of long-term liabilities other than provisions		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	39.075	351.563
	Trade payables		
	Skyldig selskabsskat	5.903.494	1.914.406
	Corporation tax payable		
	Anden gæld	2.363.000	1.313.259
	Other payables		
	Periodeafgrænsningsposter	211.142	384.617
	Deferred income		
		<b>16.366.459</b>	<b>11.840.756</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>495.010.520</b>	<b>493.226.413</b>
	Total liabilities other than provisions		
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>711.280.907</b>	<b>728.458.502</b>
	<b>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</b>		

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
 Accounting policies
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
 Contractual obligations and contingencies, etc.
- 10 Sikkerhedsstillelser  
 Collateral
- 11 Nærtstående parter  
 Related parties

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

DKK	Anpartskapital Share capital	Overført resultat Retained earnings	I alt Total
Egenkapital 1. januar 2017 Equity at 1 January 2017	25.000.000	126.657.504	151.657.504
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of profit	0	19.521.361	19.521.361
Udloddet ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen Proposed extraordinary dividend recognised under equity	0	-40.000.000	-40.000.000
<b>Egenkapital 31. december 2017</b> Equity at 31 December 2017	<b>25.000.000</b>	<b>106.178.865</b>	<b>131.178.865</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis Accounting policies

Årsrapporten for Da Vinci Parken ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendom måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsjendom til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsjendom. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsjendom.

The annual report of Da Vinci Parken ApS for 2017 has been prepared in accordance with the provisions in the Danish Financial Statements Act to report reporting class B entities and elective choice of certain provisions applying to reporting class C entities.

The accounting policies used in the preparation of the financial statements are consistent with those of last year.

#### Investment property

On initial recognition, investment property is measured at cost. Investment property is subsequently measured at fair value, and the value adjustment for the year is recognised in the income statement under the item "Fair value adjustment of investment property". The fair value is based on the expected future cash flows for the investment property.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

##### Resultatopgørelsen

###### Nettoomsætning

Lejeindtægter fra operationelle leasingkontrakter indregnes lineært over leasingkontraktens løbetid, bortset fra betingede lejeindtægter, som indregnes i takt med, at de indtjenes.

Omkostninger, forbundet med incitament for lejer til indgåelse af leasingkontrakter, indregnes lineært over leasingperioden, uanset om betalingerne foretages på tilsvarende vis.

Leasingperioden udgøres af uopsigelsesperioden med tillæg af en eventuel yderligere periode, hvor lejer har option på at fortsætte kontrakten, hvis ledelsen på tidspunktet for kontraktens indgåelse med rimelig sikkerhed forventer, at lejer vil udnytte denne option.

Indtægter, der modtages fra lejere i forbindelse med ophør af leasingkontrakter eller forringelser af det lejede, indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de modtages.

Serviceindtægter og udgifter som kan genindvindes fra lejere:

Indtægter fra viderefakturering af udgifter til lejer indregnes i den periode, hvor udgifterne kontraktuelt kan genindvindes. Serviceindtægter og lignende indtægter indregnes brutto, når ledelsen anser koncernen for at agere som principal og netto, når ledelsen anser koncernen som agent.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

###### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammen draget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

##### Income statement

###### Revenue

Rental income receivable from operating leases is recognised on a straight line basis over the term of the lease, except for contingent rental income, which is recognised as earned.

Costs relating to incentives for lessees to enter into lease agreements are spread evenly over the lease term, even if the payments are not made on such a bias.

The lease term is the non cancellable period of the lease together with any further term for which the lessee has the option to continue the lease, where, at the inception of the lease, Management is reasonably certain that the lessee will exercise that option.

Amounts received from lessees to terminate leases or to compensate for dilapidations are recognised in the income statement as received.

Service charges and expenses recoverable from tenants:

Income arising from expenses recharged to lessees is recognised in the period in which the expenses can be contractually recovered. Service charges and other such receipts are included gross of the related costs in revenue when Management considers that the Group acts as principal and net when Management considers that the Group acts as agent.

Revenue is measured at the fair value of the agreed consideration excluding VAT and taxes charged on behalf of third parties. All discounts and rebates granted are recognised in revenue.

###### Gross margin

With reference to section 32 of the Danish Financial Statements Act, the items revenue, property expenses and other external expenses are consolidated into one item designated Gross profit/loss.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

##### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration, tab på debitorer m.v.

##### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger m.v.

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

##### Property expenses

Property expenses include expenses relating to renting out the Company's investment property, including expenses relating to running and maintaining such property.

##### Other external expenses

Other external expenses include the year's expenses relating to the Company's core activities, including expenses relating to administration, bad debts etc.

##### Staff costs

Staff costs include wages and salaries, including compensated absence and pension to the Company's employees, as well as other social security contributions, etc. The item is net of refunds from public authorities.

##### Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statements at the amounts that concern the financial year. Net financials include interest income and expenses etc.

##### Tax

Tax for the year includes current tax on the year's expected taxable income and the year's deferred tax adjustments. The portion of the tax for the year that relates to the profit/loss for the year is recognised in the income statement, whereas the portion that relates to transactions taken to equity is recognised in equity.

The entity is jointly taxed with other subsidiaries. The total Danish income tax charge is allocated between profit/loss-making Danish entities in proportion to their taxable income (full absorption).

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

**1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

Accounting policies (continued)

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Jointly taxed entities entitled to a tax refund are reimbursed by the management company based on the rates applicable to interest allowances, and jointly taxed entities which have paid too little tax pay a surcharge according to the rates applicable to interest surcharges to the management company.

**Balancen****Balance sheet****Tilgodehavender****Receivables**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Receivables are measured at amortised cost.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

An impairment loss is recognised if there is objective evidence that a receivable or a group of receivables is impaired. If there is objective evidence that an individual receivable has been impaired, an impairment loss is recognised on an individual basis.

**Likvider****Cash**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Cash comprise cash.

**Egenkapital****Equity****Foreslået udbytte****Proposed dividends**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Dividend proposed for the year is recognised as a liability once adopted at the annual general meeting (declaration date). Dividends expected to be distributed for the financial year are presented as a separate item under "Equity".



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

##### Income taxes

Current tax payables and receivables are recognised in the balance sheet as the estimated income tax charge for the year, adjusted for prior-year taxes and tax paid on account.

Deferred tax is measured according to the liability method on all temporary differences between the carrying amount and the tax base of assets and liabilities. However, deferred tax is not recognised on temporary differences relating to goodwill which is not deductible for tax purposes and on office premises and other items where temporary differences, apart from business combinations, arise at the date of acquisition without affecting either profit/loss for the year or taxable income. Where alternative tax rules can be applied to determine the tax base, deferred tax is measured based on Management's intended use of the asset or settlement of the liability, respectively.

Deferred tax is measured according to the tax rules and at the tax rates applicable at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Deferred tax assets are recognised at the expected value of their utilisation; either as a set-off against tax on future income or as a set-off against deferred tax liabilities in the same legal tax entity. Changes in deferred tax due to changes in the tax rate are recognised in the income statement.

##### Liabilities

Financial liabilities are recognised at the date of borrowing at the net proceeds received less transaction costs paid. On subsequent recognition, financial liabilities are measured at amortised cost, corresponding to the capitalised value, using the effective interest rate. Accordingly, the difference between the proceeds and the nominal value is recognised in the income statement over the term of the loan. Financial liabilities also include the capitalised residual lease liability in respect of finance leases.

Other liabilities are measured at net realisable value.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

##### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

##### Deferred income

Deferred income recognised as a liability comprises payments received concerning income in subsequent financial reporting years.

##### Fair value

The fair value measurement is based on the principal market. If no principal market exists, the measurement is based on the most advantageous market, i.e. the market that maximises the price of the asset or liability less transaction and/or transport costs.

All assets and liabilities which are measured at fair value, or whose fair value is disclosed, are classified based on the fair value hierarchy, see below:

Level 1: Value in an active market for similar assets/liabilities

Level 2: Value based on recognised valuation methods on the basis of observable market information

Level 3: Value based on recognised valuation methods and reasonable estimates (non-observable market information).

DKK	2017	2016
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Staff costs		
Lønninger	1.297.834	1.418.655
Wages/salaries		
Andre omkostninger til social sikring	18.844	23.271
Other social security costs		
	<u>1.316.678</u>	<u>1.441.926</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	3	3
Average number of full-time employees		

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

DKK	2017	2016
<b>3</b>		
<b>Finansielle omkostninger</b>		
Financial expenses		
Andre finansielle omkostninger	5.431.036	15.862.759
Other financial expenses	5.431.036	15.862.759
<b>4</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>		
Tax for the year		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	3.989.088	1.914.406
Estimated tax charge for the year	1.516.937	8.635.918
Årets regulering af udskudt skat	5.506.025	10.550.324
Deferred tax adjustments in the year		
<b>5</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Property, plant and equipment		
		Investerings- ejendom Investment property
DKK		
Kostpris 1. januar 2017		525.889.802
Cost at 1 January 2017		51.825
Tilgange		525.941.627
Additions		175.110.198
Kostpris 31. december 2017		1.948.175
Cost at 31 December 2017		177.058.373
Opskrivninger 1. januar 2017		703.000.000
Revaluations at 1 January 2017		
Årets værdireguleringer		
Value adjustments for the year		
Opskrivninger 31. december 2017		
Revaluations at 31 December 2017		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>		
Carrying amount at 31 December 2017		

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 10.

Note 10 provides more details on security for loans, etc. as regards property, plant and equipment.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 6 Investeringsejendomme

Investment property

##### Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdi af investeringsejendom er beregnet ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med en relevant diskonteringsfaktor. Forventede fremtidige pengestrømme er baseret på budgetter for de kommende 7 år og en beregnet terminalværdi for ejendommens resterende levetid.

Diskonteringsfaktoren udgør den risikofrie rente og et risikotillæg for den enkelte ejendom.

Der anvendes uafhængige vurderingsmænd ved opgørelsen af dagsværdierne.

##### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdien er:

Diskonteringsfaktor; 4,8 %  
 Inflationsrate; 2,0 %  
 Langsigtet tomgang; 0,0 %  
 Deposita; 13,2 mio. kr.  
 Terminalværdien udgør 507 mio. kr.

##### Fair value estimation

The fair value of investment property has been estimated for every single property by discounting the expected, future cash flows, using a relevant discount factor. Expected future cash flows are based on budgets for the coming 7-year period and an estimated terminal value for the remaining life of the property concerned.

The discount factor comprises the risk-free interest rate and a risk premium for the property concerned.

Independent valuers are consulted for purposes of estimating the fair values.

##### Significant fair value assumptions

The most significant fair value assumptions are:

Discount rate; 4.8%  
 Inflation; 2.0%  
 Long term vacancies; 0.0%  
 Deposits; DKK 13.2 million  
 Value of the terminal period; DKK 507 million

DKK	2017	2016
<b>7 Anpartskapital</b>		
Share capital		
Anpartskapitalen er fordelt således:		
Analysis of the share capital:		
Anparter, 25.000.000 stk. a nom. 1,00 kr.	25.000.000	25.000.000
25,000,000 shares of DKK 1,00 nominal value each		
	25.000.000	25.000.000

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 25.000.000 kr. de seneste 5 år.

The Company's share capital has remained DKK 25,000,000 over the past 5 years.

#### 8 Langfristede gældsforpligtelser

Non-current liabilities other than provisions

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 460,8 mio. kr. senere end 5 år fra balance-dagen.

Of the long-term liabilities, DKK 460.8 million falls due for payment after more than 5 years after the balance sheet date.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v. Contractual obligations and contingencies, etc.

##### Andre eventualforpligtelser Other contingent liabilities

Selskabet er sambeskattet med DVP Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt kildeskat på renter, royalties og udbytter som falder til betaling fra og med selskabets indtrædelse i sambeskatningskredsen den 18. december 2015.

The Company is jointly taxed with VP Holding ApS as management company, and is jointly and severally liable with other jointly taxed group entities for payment of income taxes as well as withholding taxes on interests, royalties and dividends falling due for payment from the Company's entry into the joint taxation as per 18. December 2015.

#### 10 Sikkerhedsstillelser Collateral

Til sikkerhed for gæld overfor kreditinstitutter har virksomheden stillet sikkerhed i grund og bygning med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2017 på 703 mio. kr.

As securities for the Company's debt to the credit institutions, assets worth a total of DKK 703 million have been pledge as collateral or otherwise charged per 31 December 2017.

#### 11 Nærtstående parter Related parties

Da Vinci Parken ApS' nærtstående parter omfatter følgende:  
 Da Vinci Parken ApS' related parties comprise the following:

##### Bestemmende indflydelse Parties exercising control

Nærtstående part Related party	Bopæl/Hjemsted Domicile	Grundlag for bestemmende indflydelse Basis for control
DVP Holding ApS DVP Holding ApS	Aalborg, Danmark Aalborg, Denmark	Kapitalbesiddelse Participating interest

##### Oplysning om koncernregnskaber Information about consolidated financial statements

Modervirksomhed Parent	Hjemsted Domicile	Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab Requisitioning of the parent company's consolidated financial statements
Niam VI Holding AB	Stockholm, Sverige Stockholm, Sweden	www.niam.se