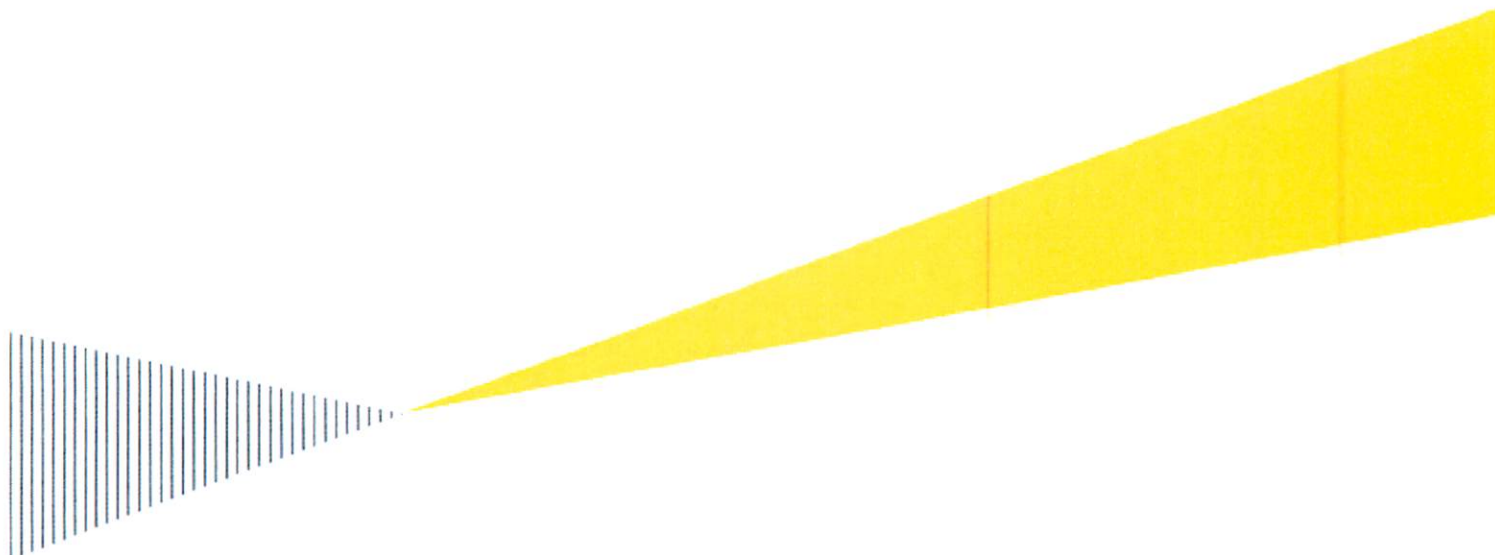


Da Vinci Parken ApS

c/o DEAS
Skibbrogade 3, 9000 Aalborg

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



Årsrapport 2016

Annual report 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 1. maj 2017
Approved at the annual general meeting of shareholders on 1 May 2017

Som 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.



Building a better
working world

Indhold

Contents

Ledespåtegning	2
Statement by the Board of Directors and the Executive Board	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Independent auditor's report	
Ledelsesberetning	7
Management's review	
Oplysninger om selskabet	7
Company details	
Beretning	7
Management commentary	
Årsregnskab 1. januar - 31. december	8
Financial statements for the period 1 January - 31 December	
Resultatopgørelse	8
Income statement	
Balance	9
Balance sheet	
Egenkapitalopgørelse	11
Statement of changes in equity	
Noter	12
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 2016.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 26. april 2017

Aalborg, 26 April 2017

Direktion:/Executive Board:



Stefan Leif Albinsson

Bestyrelse/Board of Directors:



Stefan Leif Albinsson



Johan Anders Lundkvist



Per Johan Bergman

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 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 of the Company at 31 December 2016 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2016.

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 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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". 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 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 2016, which comprise an income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant 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 2016 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2016 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

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 rules and 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 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.

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 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 skepticism 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- ▶ 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 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.
- ▶ 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 conclusion is 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 26. april 2017

Copenhagen, 26 April 2017

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Reedtz
statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

Statement on 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 our procedures, 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 Kristensen Lendorf
statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

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 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 Per Johan Bergman
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

Virksomhedens formål er at erhverve, eje, sælge og udleje ejendomme.

Business review

The Company's objective is to purchase, own, sell and rent out properties.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på 47.656.973 kr. mod 55.482.056 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 151.657.504 kr.

Financial review

The income statement for 2016 shows a profit of DKK 47,656,973 against DKK 55,482,056 last year, and the balance sheet at 31 December 2016 shows equity of DKK 151,657,504.

Begivenheder efter balancedagen

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

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 for the period 1 January - 31 December

Resultatopgørelse

Income statement

Note	DKK	2016	2015
	Bruttofortjeneste	75.493.383	85.619.758
	Gross margin		
	Personaleomkostninger	-1.441.926	-1.504.979
	Staff costs		
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	-37.501
	Amortisation/depreciation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment		
	Resultat før finansielle poster	74.051.457	84.077.278
	Profit before net financials		
	Finansielle indtægter	18.599	2.130.200
	Financial income		
	Finansielle omkostninger	-15.862.759	-20.138.117
	Financial expenses		
	Resultat før skat	58.207.297	66.069.361
	Profit before tax		
	Skat af årets resultat	-10.550.324	-10.587.305
	Tax for the year		
	Årets resultat	47.656.973	55.482.056
	Profit for the year		
	Forslag til resultatdisponering		
	Recommended appropriation of profit		
	Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	0	50.000.000
	Extraordinary dividend distributed in the year		
	Overført resultat	47.656.973	5.482.056
	Retained earnings		
		47.656.973	55.482.056

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Note	DKK	2016	2015
	AKTIVER		
	ASSETS		
	Anlægsaktiver		
	Fixed assets		
2	Materielle anlægsaktiver		
	Property, plant and equipment		
3	Investeringsejendom	701.000.000	658.800.000
	Investment property		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	58.200
	Fixtures and fittings, other plant and equipment		
		<u>701.000.000</u>	<u>658.858.200</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>701.000.000</u>	<u>658.858.200</u>
	Total fixed assets		
	Omsætningsaktiver		
	Non-fixed assets		
	Tilgodehavender		
	Receivables		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	20.000.000	0
	Receivables from group enterprises		
	Tilgodehavende selskabsskat	0	9.248.893
	Corporation tax receivable		
	Andre tilgodehavender	178.859	44.220
	Other receivables		
	Periodeafgrænsningsposter	0	16.244
	Prepayments		
		<u>20.178.859</u>	<u>9.309.357</u>
	Likvide beholdninger	<u>7.279.643</u>	<u>1.729.741</u>
	Cash		
	Omsætningsaktiver i alt	<u>27.458.502</u>	<u>11.039.098</u>
	Total non-fixed assets		
	AKTIVER I ALT	<u>728.458.502</u>	<u>669.897.298</u>
	TOTAL ASSETS		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Note	DKK	2016	2015
	PASSIVER		
	EQUITY AND LIABILITIES		
	Egenkapital		
	Equity		
4	Anpartskapital	25.000.000	25.000.000
	Share capital		
	Overført resultat	126.657.504	71.004.531
	Retained earnings		
	Egenkapital i alt	151.657.504	96.004.531
	Total equity		
	Hensatte forpligtelser		
	Provisions		
	Udskudt skat	83.574.585	72.683.385
	Deferred tax		
	Hensatte forpligtelser i alt	83.574.585	72.683.385
	Total provisions		
	Gældsforpligtelser		
	Liabilities other than provisions		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Non-current liabilities other than provisions		
	Gæld til realkreditinstitutter	467.895.979	472.717.190
	Mortgage debt		
	Deposita	13.489.678	13.204.820
	Deposits		
		481.385.657	485.922.010
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Current liabilities other than provisions		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7.876.911	8.608.712
	Short-term part of long-term liabilities other than provisions		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	351.563	1.599.505
	Trade payables		
6	Skyldig selskabsskat	1.914.406	0
	Corporation tax payable		
	Anden gæld	1.313.259	5.079.155
	Other payables		
	Periodeafgrænsningsposter	384.617	0
	Deferred income		
		11.840.756	15.287.372
	Gældsforpligtelser i alt	493.226.413	501.209.382
	Total liabilities other than provisions		
	PASSIVER I ALT	728.458.502	669.897.298
	TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

DKK	Anpartskapital Share capital	Overført resultat Retained earnings	I alt Total
Egenkapital 1. januar 2015 Equity at 1 January 2015	25.000.000	64.654.517	89.654.517
Regulering af egenkapital som følge af praksisændringer Adjustment of equity through changes in accounting policies	0	867.958	867.958
Årets resultat Profit for the year	0	5.482.056	5.482.056
Egenkapital 1. januar 2016 Equity at 1 January 2016	25.000.000	71.004.531	96.004.531
Regulering af egenkapital som følge af praksisændringer Adjustment of equity through changes in accounting policies	0	7.996.000	7.996.000
Årets resultat Profit for the year	0	47.656.973	47.656.973
Egenkapital 31. december 2016 Equity at 31 December 2016	25.000.000	126.657.504	151.657.504

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Årsrapporten for Da Vinci Parken ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

The annual report of Da Vinci Parken ApS for 2016 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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Der er vedtaget en række ændringer til årsregnskabsloven. Ændringerne til årsregnskabsloven træder i kraft for regnskabsår, der starter 1. januar 2016.

Changes in accounting policies

A number of amendments to the Danish Financial Statements Act have been adopted. The changes enter into force and effect for financial years commencing on or after 1 January 2016.

Selskabets anvendte regnskabspraksis er som en konsekvens af de foretagne lovændringer ændret vedrørende måling af finansielle forpligtelser tilknyttet selskabets investeringsejendom.

In consequence of the amendments, the Company's accounting policies have been changed as regards measurement of financial liabilities relating to the Company's investment property.

Finansielle forpligtelser tilknyttet selskabets investeringsejendom måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev disse finansielle forpligtelser målt til dagsværdi.

Financial liabilities relation to the Company's investment property is now measured at amortised cost. Previously, they were measured at fair value.

Den akkumulerede virkning af ovenstående ændringer af anvendt praksis har haft følgende effekt:

The accumulated effect of the above policy changes is (in DKK):

Resultatet for 2015 reduceres med 8.863.958 kr. fra 64.346.014 kr. til 55.482.056 kr.
Resultatet for 2016 reduceres med 9.750.463 kr. fra 66.101.554 kr. til 56.351.091 kr.

Profit for the year 2015 decreases with DKK 8,863,958 from DKK 64,346,014 to DKK 55,482,056. Profit for the year 2016 is reduced with DKK 9,750,463 from DKK 66,101,554 to DKK 56,351,091.

Forpligtelserne i 2015 forøges med 7.996.000 kr. fra 490.958.100 kr. til 498.954.100 kr.
Forpligtelserne i 2016 reduceres med 5.906.959 kr. fra 499.075.172 kr. til 493.168.213 kr.

Liabilities for 2015 are increased with DKK 7,996,000 from DKK 490,958,100 to DKK 498,954,100. Liabilities for 2016 are reduced with 5,906,959 from DKK 499,075,172 to DKK 493,168,213.

Egenkapitalen i 2015 reduceres med 7.996.000 kr. fra 104.000.531 kr. til 96.004.531 kr. Egenkapitalen i 2016 reduceres med 5.906.959 kr. fra 157.622.663 kr. til 151.715.704 kr.

Equity 2015 is reduced with DKK 7,996,000 from DKK 104,000,531 to DKK 96,004,531. Equity 2016 is reduced with DKK 5,906,959 from DKK 157,622,663 to DKK 151,715,704.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Investeringsejendom

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

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

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.

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

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 basis.

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.

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.

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.

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

Serviceindtægter og udgifter som kan genindvindes fra lejere:

Service charges and expenses recoverable from tenants:

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.

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.

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.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, dagsværdiregulering af investeringsejendomme, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen 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 og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Gross margin

With reference to section 32 of the Danish Financial Statements Act, the items Revenue, Fair value adjustments, Other external expenses and other operating income are consolidated into one item designated Gross profit/loss.

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 as well as allowances and surcharges under the advance-payment-of-tax scheme, 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 Company and its Danish group entities are jointly taxed. The Danish income tax charge is allocated between profit making and loss making Danish entities in proportion to their taxable income).

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 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.

Periodeafgrænsningsposter

Prepayments

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Prepayments recognised under "Assets" comprise prepaid expenses regarding subsequent financial reporting years.

Likvider

Cash

Likvider omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Cash comprises cash balances and bank balances.

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 for the period 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 udlikning 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 nettorealisationsværdien.

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 for the period 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.

Deferred income

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

2 Materielle anlægsaktiver

Property, plant and equipment

DKK	Investerings- ejendom Investment property	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar Fixtures and fittings, other plant and equipment	I alt Total
Kostpris 1. januar 2016 Cost at 1 January 2016	523.881.253	1.621.708	525.502.961
Tilgange Additions	386.841	0	386.841
Overført Transferred	1.621.708	-1.621.708	0
Kostpris 31. december 2016 Cost at 31 December 2016	525.889.802	0	525.889.802
Værdireguleringer 1. januar 2016 Value adjustments at 1 January 2016	134.918.747	0	134.918.747
Årets værdireguleringer Value adjustments for the year	43.813.159	0	43.813.159
Tilbageførsel af opskrivninger fra en tidligere periode Reversal of prior year revaluations	-2.000.000	0	-2.000.000
Overført Transferred	-1.621.708	0	-1.621.708
Værdireguleringer 31. december 2016 Value adjustments at 31 December 2016	175.110.198	0	175.110.198
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016 Impairment losses and depreciation at 1 January 2016	0	1.563.508	1.563.508
Overført Transferred	0	-1.563.508	-1.563.508
Af- og nedskrivninger 31. december 2016 Impairment losses and depreciation at 31 December 2016	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016 Carrying amount at 31 December 2016	701.000.000	0	701.000.000

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 8.

Note 8 provides more details on security for loans, etc. as regards property, plant and equipment.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

3 Investeringsejendom

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; 7 %
 Inflationsrate; 2 %
 Langsigtet tomgang; 0 %
 Deposita; 13,6 mio. kr.
 Terminalværdien udgør 499 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; 7 %
 Inflation; 2 %
 Long term vacancies; 0 %
 Deposits; DKK 13.6 million
 Value of the terminal period; DKK 499 million

DKK	2016	2015
4 Anpartskapital		
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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

5 Langfristede gældsforpligtelser

Long-term liabilities

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 463.439.126 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

Of the long-term liabilities, DKK 463.439.126 falls due for payment after more than 5 years after the balance sheet date.

DKK	<u>2016</u>	<u>2015</u>
6 Skyldig selskabsskat		
Corporation tax payable		
Skyldig selskabsskat 1. januar	1.914.406	0
Corporation tax payable at 1 January		
Skyldig selskabsskat 31. december	<u>1.914.406</u>	<u>0</u>
Corporation tax payable at 31 December		

7 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 fra og med indkomståret 2016 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling.

The Company is jointly taxed with DVP Holding ApS, which acts as management company, and is jointly and severally liable with other jointly taxed group entities for payment of income taxes for the income year 2016 onwards as well as withholding taxes on interest, royalties and dividends falling due for payment.

8 Sikkerhedsstillelser

Collateral

Til sikkerhed for gæld overfor kreditinstitutter har virksomheden stillet sikkerhed i grund og bygning med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2016 på 701 mio. kr.

As securities for the Company's debt to the credit institutions, assets worth a total of DKK 701 million have been pledge as collateral or otherwise charged per 31 December 2016.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

9 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 modervirksom- hedens koncernregnskab Requisitioning of the parent company's consolidated financial statements
Niam VI Denmark Holding AB	Stockholm, Sverige	www.niam.se