

# N6 Vesterhavnen 10-12 ApS

c/o HD Ejendomme A/S  
Unsbjergvej 2 B, Tornbjerg, 5220 Odense SØ

CVR-nr./CVR no. 28 30 97 75

## Årsrapport

for perioden 1. oktober 2018 - 31. december 2019

Annual report

for the period 1 October 2018 - 31 December 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. april 2020

Approved at the Company's annual general meeting on 30 April 2020

Dirigent:

Chairman:

.....  
Hans Rikard Henriksson

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. oktober 2018 - 31. december 2019</b>	<b>9</b>
Financial statements 1 October 2018 - 31 December 2019	
<b>Resultatopgørelse</b>	<b>9</b>
Income statement	
<b>Balance</b>	<b>10</b>
Balance sheet	
<b>Egenkapitalopgørelse</b>	<b>13</b>
Statement of changes in equity	
<b>Noter</b>	<b>14</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 N6 Vesterhavnen 10-12 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 31. december 2019.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 30. april 2020

Odense, 30 April 2020

Direktion:/ Executive Board:

.....  
Hans Rikard Henriksson

Bestyrelse/ Board of Directors:

.....  
John Fredrik Jonsson

.....  
Hans Rikard Henriksson

.....  
Johan Anders Lundkvist

Today, the Board of Directors and the Executive Board have discussed and approved the annual report of N6 Vesterhavnen 10-12 ApS for the financial year 1 October 2018 - 31 December 2019.

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 2019 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 October 2018 - 31 December 2019.

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 N6 Vesterhavnen 10-12 ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for N6 Vesterhavnen 10-12 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 31. december 2019 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 N6 Vesterhavnen 10-12 ApS

#### Opinion

We have audited the financial statements of N6 Vesterhavnen 10-12 ApS for the financial year 1 October 2018 - 31 December 2019, 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 2019 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 October 2018 - 31 December 2019 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 tilsidesættelse 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 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.

## 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 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 30. april 2020

Copenhagen, 30 April 2020

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedt

statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

mne24830

Kaare K. Lendorf

statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

mne33819

### 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.



## Ledelsesberetning

Management's review

## Oplysninger om selskabet

Company details

Navn/Name	N6 Vesterhavnen 10-12 ApS
Adresse, postnr., by/Address, Postal code, City	c/o HD Ejendomme A/S Unsbjergvej 2 B, Tornbjerg, 5220 Odense SØ
CVR-nr./CVR no.	28 30 97 75
Stiftet/Established	29. december 2004/29 December 2004
Hjemstedskommune/Registered office	Odense
Regnskabsår/Financial year	1. oktober 2018 - 31. december 2019 1 October 2018 - 31 December 2019
Bestyrelse/Board of Directors	John Fredrik Jonsson Hans Rikard Henriksson Johan Anders Lundkvist
Direktion/Executive Board	Hans Rikard Henriksson
Revision/Auditors	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg



## Ledelsesberetning

Management's review

### 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 2018/19 udviser et overskud på 3.089.196 kr. mod et overskud på 1.607.657 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 9.106.106 kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Udbruddet af corona virussen (COVID-19) har haft en væsentlig indflydelse på verdensøkonomien i begyndelsen af 2020.

COVID-19 udbruddet kan have en potentiel effekt på selskabets forretningsprocesser og værdiansættelsen af investeringsejendomme.

Selskabet har generelt realiseret resultater i 1. kvartal 2020, som svarer til det forventede.

Det forventes endvidere kun i begrænset omfang, at selskabets lejere bliver påvirket af COVID-19 udbruddet, og det forventes fortsat, at lejen afregnes i overensstemmelse med lejekontrakterne.

Udover ovenstående er der 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 2018/19 shows a profit of DKK 3,089,196 against a profit of DKK 1,607,657 last year, and the balance sheet at 31 December 2019 shows equity of DKK 9,106,106.

### Events after the balance sheet date

The coronavirus outbreak (COVID-19) has had a significant impact on the world economy in the beginning of 2020.

The COVID-19 outbreak might have a potential affect on the Company's business processes and the valuation of investment properties.

The company's realized results are generally in line with the expectations for Q1 2020.

Furthermore, it is expected that the Company's tenants will only, to a limited extent, be affected by the COVID-19 outbreak and it's still expected that the lease payment will be settled in accordance with the contracts.

In addition, no other events materially affecting the Company's financial position have occurred subsequent to the financial year-end.

## Årsregnskab 1. oktober 2018 - 31. december 2019

Financial statements 1 October 2018 - 31 December 2019

### Resultatopgørelse

Income statement

Note	DKK	2018/19	2017/18
		15 mdr. (months)	12 mdr. (months)
	<b>Bruttofortjeneste</b>	1.225.313	1.290.920
	<b>Gross profit</b>		
2	Personaleomkostninger Staff costs	-30.544	-313.306
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	1.194.769	977.614
	<b>Operating profit before fair value adjustments</b>		
	Dagsværdiregulering af investeringsejendom Fair value adjustment of investment property	2.971.205	1.345.863
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	4.165.974	2.323.477
	<b>Profit before net financials</b>		
3	Finansielle indtægter Financial income	115.111	895
4	Finansielle omkostninger Financial expenses	-218.864	-263.294
	<b>Resultat før skat</b>	4.062.221	2.061.078
	<b>Profit before tax</b>		
5	Skat af årets resultat Tax for the year	-973.025	-453.421
	<b>Årets resultat</b>	3.089.196	1.607.657
	<b>Profit for the year</b>		
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	<b>Recommended appropriation of profit</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen Proposed dividend recognised under equity	500.000	300.000
	Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen Extraordinary dividend distributed in the year	0	250.000
	Overført resultat Retained earnings	2.589.196	1.057.657
		3.089.196	1.607.657

## Årsregnskab 1. oktober 2018 - 31. december 2019

Financial statements 1 October 2018 - 31 December 2019

### Balance

Balance sheet

Note	DKK	2018/19	2017/18
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>ASSETS</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Fixed assets</b>		
6	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	<b>Property, plant and equipment</b>		
7	Investeringsejendom	29.100.000	26.095.863
	Investment property		
		<u>29.100.000</u>	<u>26.095.863</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>		
	<b>Total fixed assets</b>	<u>29.100.000</u>	<u>26.095.863</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Non-fixed assets</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	<b>Receivables</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.000.000	0
	Receivables from group enterprises		
	Andre tilgodehavender	0	6.834
	Other receivables		
	Periodeafgrænsningsposter	7.391	28.032
	Prepayments		
		<u>2.007.391</u>	<u>34.866</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>		
	<b>Cash</b>	<u>709.651</u>	<u>318.639</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		
	<b>Total non-fixed assets</b>	<u>2.717.042</u>	<u>353.505</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>		
	<b>TOTAL ASSETS</b>	<u>31.817.042</u>	<u>26.449.368</u>

## Årsregnskab 1. oktober 2018 - 31. december 2019

Financial statements 1 October 2018 - 31 December 2019

### Balance

Balance sheet

Note	DKK	2018/19	2017/18
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>EQUITY AND LIABILITIES</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	<b>Equity</b>		
8	Anpartskapital	125.000	125.000
	Share capital		
	Overført resultat	8.481.106	5.891.910
	Retained earnings		
	Foreslået udbytte	500.000	300.000
	Dividend proposed		
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>9.106.106</b>	<b>6.316.910</b>
	<b>Total equity</b>		
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	<b>Provisions</b>		
	Udskudt skat	2.432.622	1.676.211
	Deferred tax		
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.432.622</b>	<b>1.676.211</b>
	<b>Total provisions</b>		
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Liabilities other than provisions</b>		
9	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	<b>Non-current liabilities other than provisions</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	18.789.502	16.583.115
	Mortgage debt		
	Deposita	586.258	513.054
	Deposits		
		<b>19.375.760</b>	<b>17.096.169</b>
	transport	19.375.760	17.096.169
	to be carried forward		

## Årsregnskab 1. oktober 2018 - 31. december 2019

Financial statements 1 October 2018 - 31 December 2019

### Balance (fortsat)

Balance sheet (continued)

Note	DKK	2018/19	2017/18
	transport	19.375.760	17.096.169
	brought forward		
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	<b>Current liabilities other than provisions</b>		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	517.455	1.187.036
	Short-term part of long-term liabilities other than provisions		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.628	15.207
	Trade payables		
	Skyldig selskabsskat	302.221	122.400
	Corporation tax payable		
	Anden gæld	80.250	35.435
	Other payables		
		<u>902.554</u>	<u>1.360.078</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>20.278.314</u>	<u>18.456.247</u>
	<b>Total liabilities other than provisions</b>		
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>31.817.042</u>	<u>26.449.368</u>
	<b>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</b>		

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

## Årsregnskab 1. oktober 2018 - 31. december 2019

Financial statements 1 October 2018 - 31 December 2019

### Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

DKK	<u>Anpartskapital</u> Share capital	<u>Overført resultat</u> Retained earnings	<u>Foreslået udbytte</u> Dividend proposed	<u>I alt</u> Total
Egenkapital 1. oktober 2018 Equity at 1 October 2018	125.000	5.891.910	300.000	6.316.910
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of profit	0	2.589.196	500.000	3.089.196
Udloddet udbytte Dividend distributed	0	0	-300.000	-300.000
<b>Egenkapital</b>				
<b>31. december 2019</b> Equity at 31 December 2019	<u>125.000</u>	<u>8.481.106</u>	<u>500.000</u>	<u>9.106.106</u>

**Årsregnskab 1. oktober 2018 - 31. december 2019**

Financial statements 1 October 2018 - 31 December 2019

**Noter**

Notes to the financial statements

**1 Anvendt regnskabspraksis**  
**Accounting policies**

Årsrapporten for N6 Vesterhavnen 10-12 ApS for 2018/19 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.

**Præsentationsvaluta**

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (DKK).

The annual report of N6 Vesterhavnen 10-12 ApS for 2018/19 has been prepared in accordance with the provisions in the Danish Financial Statements Act applying to 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.

**Reporting currency**

The financial statements are presented in Danish kroner (DKK).

**Årsregnskab 1. oktober 2018 - 31. december 2019**

Financial statements 1 October 2018 - 31 December 2019

**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 uopsiglighedsperioden 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 lejer:

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, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget 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 basis.

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 profit**

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



**Årsregnskab 1. oktober 2018 - 31. december 2019**

Financial statements 1 October 2018 - 31 December 2019

**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 investerings-ejendomme.

**Andre eksterne omkostninger**

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

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger 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).

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

**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 and bad debts etc.

**Financial income and expenses**

Financial expenses are recognised in the income statements at the amounts that concern the financial year. Net financials include interest 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 Company and its Danish group entities are jointly taxed. The total Danish income tax charge is allocated between profit/loss-making Danish entities in proportion to their taxable income (full absorption).

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.

**Årsregnskab 1. oktober 2018 - 31. december 2019**

Financial statements 1 October 2018 - 31 December 2019

**Noter**

Notes to the financial statements

**1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**  
Accounting policies (continued)**Balancen****Investeringsejendomme**

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.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

**Balance sheet****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.

**Receivables**

Receivables are measured at amortised cost.

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.

**Prepayments**

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

**Cash**

Cash comprise cash.

**Årsregnskab 1. oktober 2018 - 31. december 2019**

Financial statements 1 October 2018 - 31 December 2019

**Noter**

Notes to the financial statements

**1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**  
Accounting policies (continued)**Egenkapital****Foreslået udbytte**

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.

**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 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.

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**Equity****Proposed dividends**

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".

**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 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.

**Deferred income**

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

## Årsregnskab 1. oktober 2018 - 31. december 2019

Financial statements 1 October 2018 - 31 December 2019

### Noter

Notes to the financial statements

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

##### 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.

##### 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	2018/19 15 mdr. (months)	2017/18 12 mdr. (months)
<b>2 Personalemkostninger</b>		
Staff costs		
Lønninger	29.925	306.157
Wages/salaries		
Pensioner	619	7.149
Pensions		
	<u>30.544</u>	<u>313.306</u>

Virksomheden har ingen ansatte.

The Company has no employees.

#### 3 Finansielle indtægter

##### Financial income

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder

Interest receivable, group entities

Andre finansielle indtægter

Other financial income

115.111	0
<u>0</u>	<u>895</u>
<u>115.111</u>	<u>895</u>

**Årsregnskab 1. oktober 2018 - 31. december 2019**

Financial statements 1 October 2018 - 31 December 2019

**Noter**

Notes to the financial statements

	<b>2018/19</b> 15 mdr. (months)	<b>2017/18</b> 12 mdr. (months)
<b>DKK</b>		
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
<b>Financial expenses</b>		
Andre finansielle omkostninger	218.864	263.294
Other financial expenses	218.864	263.294
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
<b>Tax for the year</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	244.758	158.400
Estimated tax charge for the year	244.758	158.400
Årets regulering af udskudt skat	728.267	295.021
Deferred tax adjustments in the year	728.267	295.021
	<b>973.025</b>	<b>453.421</b>
<b>6 Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Property, plant and equipment</b>		
		<b>Investerings- ejendom Investment property</b>
<b>DKK</b>		
Kostpris 1. oktober 2018		18.478.684
Cost at 1 October 2018		18.478.684
Tilgange		32.932
Additions		32.932
Kostpris 31. december 2019		18.511.616
Cost at 31 December 2019		18.511.616
Opskrivninger 1. oktober 2018		7.617.179
Revaluations at 1 October 2018		7.617.179
Årets værdireguleringer		2.971.205
Value adjustments for the year		2.971.205
Opskrivninger 31. december 2019		10.588.384
Revaluations at 31 December 2019		10.588.384
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>		<b>29.100.000</b>
<b>Carrying amount at 31 December 2019</b>		<b>29.100.000</b>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 11.

Note 11 provides more details on security for loans, etc. as regards property, plant and equipment.

## Årsregnskab 1. oktober 2018 - 31. december 2019

Financial statements 1 October 2018 - 31 December 2019

### Noter

Notes to the financial statements

#### 7 Investeringsejendom Investment property

##### *Opgørelse af dagsværdi*

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi efter dagsværdihierarkiets niveau 3.

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

##### *Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi*

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav 4,75 % for 2019.

Til opgørelsen af dagsværdien er yderligere brugt følgende forudsætninger:

Årlig leje, depositum, forudbetalt leje samt driftsudgifter.

##### *Fair value estimation*

The Company's investments property is measured at fair value after the fair value hierarchy level 3.

Fair value of investment property is estimated for every single property on the basis of the budget for the coming year, adjusted for fluctuations of a one-off nature. This, adjusted budget reflects 'normalised' results of operations and is used in combination with a relevant yield requirement to estimate the fair value based on a yield-based model.

##### *Significant fair value assumptions*

The most significant fair value assumption is the average yield requirement 4.75% for 2019.

Other assumptions are used to estimate the fair value:

Annual rent, deposits, prepaid rent and operating costs.

DKK	2018/19	2017/18
<b>8 Anpartskapital</b>		
<b>Share capital</b>		
Anpartskapitalen er fordelt således:		
Analysis of the share capital:		
A- anparter, 125.000 stk. a nom. 1,00 kr.	125.000	125.000
125,000 A- shares of DKK 1,00 nominal value each	125.000	125.000
	125.000	125.000

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 125.000 kr. det seneste år.

The Company's share capital has remained DKK 125,000 in the past year.

## Årsregnskab 1. oktober 2018 - 31. december 2019

Financial statements 1 October 2018 - 31 December 2019

### Noter

Notes to the financial statements

#### 9 Langfristede gældsforpligtelser

Non-current liabilities other than provisions

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 16,6 mio. kr. senere end 5 år fra balancedagen.

Of the long-term liabilities, DKK 16.6 million falls due for payment after more than 5 years after the balance sheet date.

#### 10 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 15. november 2018.

The Company is jointly taxed with DVP 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 15 November 2018.

#### 11 Sikkerhedsstillelser

Collateral

Til sikkerhed for gæld overfor kreditinstitutter har virksomheden stillet sikkerhed i grund og bygning med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2019 på 29,1 mio. kr.

As securities for the Company's debt to the credit institutions, assets worth a total of DKK 29,1 million have been pledge as collateral or otherwise charged.

#### 12 Nærtstående parter

Related parties

N6 Vesterhavnen 10-12 ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

N6 Vesterhavnen 10-12 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
N6 Red ApS N6 Red ApS	Odense, Danmark Odense, 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 Denmark Holding AB	Stockholm, Sverige	www.niam.se

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## RIKARD HENRIKSSON

### Direktion

På vegne af: Niam Denmark A/S

Serienummer: 19690521xxxx

IP: 195.67.xxx.xxx

2020-05-04 11:18:35Z



## RIKARD HENRIKSSON

### Dirigent

På vegne af: Niam Denmark A/S

Serienummer: 19690521xxxx

IP: 195.67.xxx.xxx

2020-05-04 11:18:35Z



## RIKARD HENRIKSSON

### Bestyrelse

På vegne af: Niam Denmark A/S

Serienummer: 19690521xxxx

IP: 195.67.xxx.xxx

2020-05-04 11:25:22Z



## FREDRIK JONSSON

### Bestyrelse

På vegne af: Niam Denmark A/S

Serienummer: 19670829xxxx

IP: 195.67.xxx.xxx

2020-05-04 12:51:34Z



## Anders Lundkvist

### Bestyrelse

På vegne af: Niam Denmark A/S

Serienummer: 19630210xxxx

IP: 78.82.xxx.xxx

2020-05-04 19:05:43Z



## Henrik Reedtz

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young PS

Serienummer: CVR:30700228-RID:67854501

IP: 176.23.xxx.xxx

2020-05-04 20:11:06Z



## Kaare Kristensen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:73827337

IP: 188.183.xxx.xxx

2020-05-05 23:15:01Z



Penneo dokumentnøgle: FVXBI-35Q2Q-0GKKK-QFW73-ACVXP-ZXTQI

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>