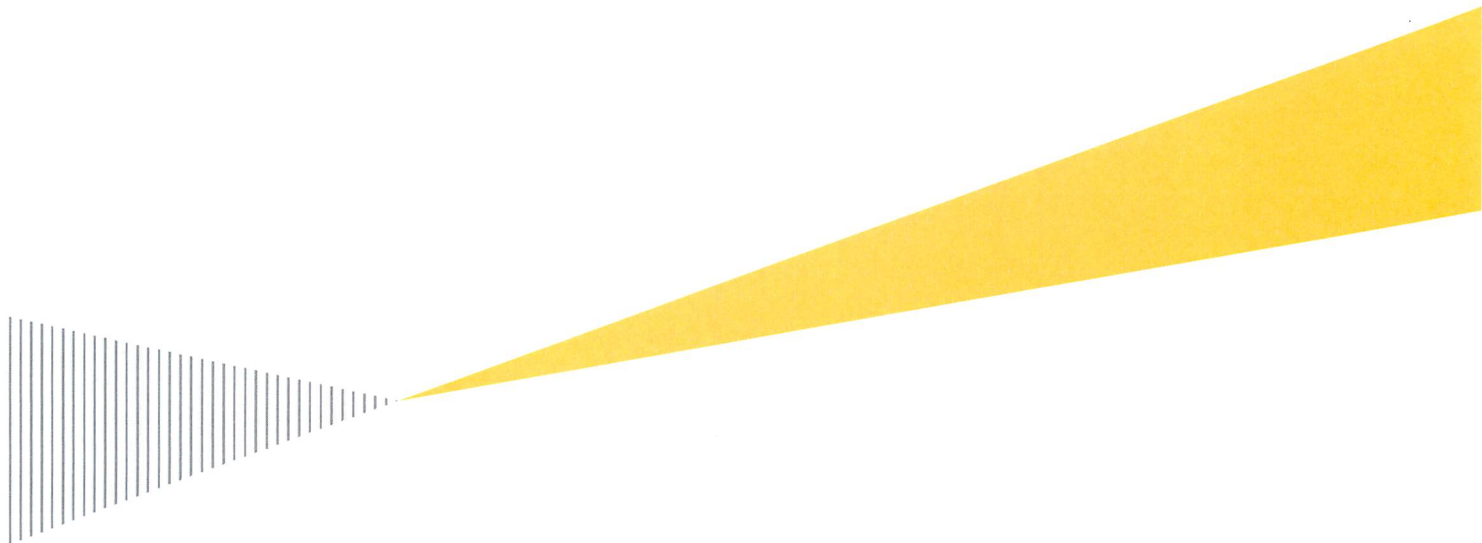


H2O Denmark Propco ApS

c/o Nordic Property Management A/S
Store Kongensgade 40 F, 3., 1264 København K

CVR-nr. 30 59 15 85



Årsrapport 2015

Annual report 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 13. maj 2016
Approved at the annual general meeting of shareholders on 13 May 2016

Som dirigent:
Chairman:

.....
Leif Boje Espesen

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 erklæringer	3
Independent auditors' report	
Ledelsesberetning	5
Management's review	
Oplysninger om selskabet	5
Company details	
Beretning	5
Operating review	
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Financial statements for the period 1 January - 31 December	
Resultatopgørelse	6
Income statement	
Balance	7
Balance sheet	
Egenkapitalopgørelse	9
Statement of changes in equity	
Noter	10
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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for H2O Denmark Propco ApS.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. maj 2016

Copenhagen, 13 May 2016

Direktion:/Executive Board:




Erik Bertil Rydström

Bestyrelse/Board of Directors:



Per Johan Bergman



Johan Anders Lundkvist



Erik Bertil Rydström

The Board of Directors and the Executive Board have today discussed and approved the annual report of H2O Denmark Propco ApS for the financial year 1 January - 31 December 2015.

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 Company's financial position at 31 December 2015 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2015.

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

We recommend the adoption of the annual report at the annual general meeting.

Den uafhængige revisors erklæringer

Independent auditors' report

Til kapitalejerne i H2O Denmark Propco ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for H2O Denmark Propco ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

To the shareholders of H2O Denmark Propco ApS

Independent auditors' report on the financial statements

We have audited the financial statements of H2O Denmark Propco ApS for the financial year 1 January - 31 December 2015, 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.

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

Auditors' responsibility

Our responsibility is to express an opinion on the financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing and additional requirements under Danish audit regulations. This requires that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance as to whether the financial statements are free from material misstatement.

Den uafhængige revisors erklæringer

Independent auditors' report

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 13. maj 2016

Copenhagen, 13 May 2016

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Reedtz

statsaut. revisor

state authorised public accountant

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditors' judgement, including the assessment of the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditors consider internal control relevant to the Company's preparation of financial statements that give a true and fair view 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. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by Management, as well as evaluating the overall presentation of the financial statements.

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

Our audit has not resulted in any qualification.

Opinion

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the Company's financial position at 31 December 2015 and of the results of its operations for the financial year 1 January - 31 December 2015 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Statement on the Management's review

Pursuant to the Danish Financial Statements Act, we have read the Management's review. We have not performed any other procedures in addition to the audit of the financial statements. On this basis, it is our opinion that the information provided in the Management's review is consistent with the financial statements.



Kaare Kristensen Lendorff

statsaut. revisor

state authorised public accountant



Ledelsesberetning

Management's review

Oplysninger om selskabet

Company details

Navn/Name	H2O Denmark Propco ApS
Adresse, postnr., by/Address, Postal code, City	Store Kongensgade 40 F, 3., 1264 København K
CVR-nr./CVR No.	30 59 15 85
Stiftet/Established	1. april 2008/1 April 2008
Regnskabsår/Financial year	1. januar - 31. december/1 January - 31 December
Hjemmeside/Website	www.niam.se
Bestyrelse/Board of Directors	Per Johan Bergman Johan Anders Lundkvist Erik Bertil Rydström
Direktion/Executive Board	Erik Bertil Rydström
Revision/Auditors	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, P O Box 250, 2000 Frederiksberg, Denmark

Beretning

Operating review

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i fast ejendom.

The Company's business review

The Company's objective is to invest in property.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på 58.908.263 kr. mod -18.582.968 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 65.192.767 kr.

Financial review

The income statement for 2015 shows a profit of DKK 58,908,263 against a loss of DKK 18,582,968 last year, and the balance sheet at 31 December 2015 shows equity of DKK 65,192,767.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Post balance sheet events

No significant events 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		2015	2014
Note	DKK		
	Bruttofortjeneste/bruttotab	<u>163.818</u>	<u>-7.997.485</u>
	Gross profit/loss		
2	Finansielle indtægter	59.514.463	0
	Financial income		
3	Finansielle omkostninger	<u>-770.018</u>	<u>-10.585.483</u>
	Financial expenses		
	Årets resultat	<u>58.908.263</u>	<u>-18.582.968</u>
	Profit/loss for the year		
	Forslag til resultatdisponering		
	Proposed profit appropriation/distribution of loss		
	Overført resultat	<u>58.908.263</u>	<u>-18.582.968</u>
	Retained earnings/accumulated loss		
		<u>58.908.263</u>	<u>-18.582.968</u>

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

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Notes

Notes	DKK	2015	2014
	AKTIVER		
	ASSETS		
	Anlægsaktiver		
	Non-current assets		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Property, plant and equipment		
5	Investerings-ejendomme	64.913.394	64.000.000
	Investment property	64.913.394	64.000.000
		<u>64.913.394</u>	<u>64.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	64.913.394	64.000.000
	Total non-current assets		
	Omsætningsaktiver		
	Current assets		
	Tilgodehavender		
	Receivables		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	8.750
	Receivables from group entities		
	Andre tilgodehavender	230.137	5.173.157
	Other receivables		
	Periodeafgrænsningsposter	669.411	21.656
	Deferred income	899.548	5.203.563
		<u>371.024</u>	<u>1.432.680</u>
	Likvide beholdninger	371.024	1.432.680
	Cash		
	Omsætningsaktiver i alt	1.270.572	6.636.243
	Total current assets		
	AKTIVER I ALT	66.183.966	70.636.243
	TOTAL ASSETS	<u>66.183.966</u>	<u>70.636.243</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Notes

Notes	DKK	2015	2014
PASSIVER			
EQUITY AND LIABILITIES			
Egenkapital			
Equity			
6	Selskabskapital	1.000.000	125.000
	Share capital		
	Overkurs ved emission	63.125.000	0
	Share premium account		
	Overført resultat	1.067.767	-207.593.322
	Retained earnings		
	Egenkapital i alt	65.192.767	-207.468.322
	Total equity		
Gældsforpligtelser			
Liabilities other than provisions			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Current liabilities other than provisions			
	Gæld til realkreditinstitutter	0	91.774.346
	Mortgage debt		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	148.568	17.881
	Trade payables		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	147.678.420
	Payables to group entities		
	Deposita	644.642	0
	Deposits		
	Anden gæld	197.989	38.633.918
	Other payables		
		991.199	278.104.565
	Gældsforpligtelser i alt	991.199	278.104.565
	Total liabilities other than provisions		
	PASSIVER I ALT	66.183.966	70.636.243
	TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Egenkapitaloppgørelse

Statement of changes in equity

DKK	Selskabskapital Share capital	Overkurs ved emission Share premium account	Overført resultat Retained earnings	I alt Total
Egenkapital 1. januar 2015 Equity at 1 January 2015	125.000	0	-207.593.322	-207.468.322
Kapitalforhøjelse Capital increase	875.000	63.125.000	149.752.826	213.752.826
Årets resultat Profit/loss for the year	0	0	58.908.263	58.908.263
Egenkapital 31. december 2015 Equity at 31 December 2015	1.000.000	63.125.000	1.067.767	65.192.767

Selskabet har i året modtaget et koncerntilskud på 150 mio. kr.

During the year, the Company received a group contribution of DKK 150 million.

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 H2O Denmark Propco ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabets anvendte regnskabspraksis er som konsekvens af Niams erhvervelse af selskabet ændret, således at årsrapporten vil blive aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Tidligere blev årsrapporten aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU (IFRS).

Der er endvidere vedtaget en række ændringer til årsregnskabsloven. Ændringerne til årsregnskabsloven træder i kraft for regnskabsår, der starter 1. januar 2016, men selskabet har valgt at førtidsimplementere ændringerne i årsregnskabet for 2015.

Herunder har selskabet valgt at førtidsimplementere de foretagne lovændringer vedrørende måling af finansielle forpligtelser, tilknyttet selskabets investeringsejendom, og finansielle forpligtelser, tilknyttet selskabets investerings-ejendom, måles derfor til amortiseret kostpris. I det finansielle forpligtelser, tilknyttet selskabets investeringsejendom også efter IFRS, blev indregnet til amortiseret kostpris, har førtidsimplementeringen ikke haft nogen effekt på måling af finansielle gældsforpligtelser.

Praksisændringen har heller ikke generelt haft effekt på indregnings- og målingskriterierne, hvorfor der ikke er ændret sammenlignings tal i forbindelse med praksisændringen.

Notekravene efter årsregnskabsloven er betydeligt lempeligere end notekravene efter IFRS, hvorfor antallet af noter og detaljeringsgraden heri er reduceret. Endvidere er der ikke længere krav om præsentation af selskabets pengestrømme, hvorfor årsrapporten ikke indeholder en pengestrømsopgørelse.

The annual report of H2O Denmark Propco ApS for 2015 has been presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act as regards reporting class B enterprises.

Changes in accounting policies

As a consequence of Niam's acquisition of the Company, the Company's accounting policies have been changed. Going forward, the Company's annual report will be prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act. The annual report was previously prepared in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the EU (IFRS).

Furthermore, a number of amendments have been made to the Danish Financial Statements Act, which will come into effect for financial years commencing on 1 January 2016. However, the Company has chosen early adoption of the amendments in the financial statements for 2015.

In addition, the Company has chosen early adoption of the amendments concerning the measurement of financial liabilities related to the Company's investment property, which are therefore now measured at amortised cost. As such liabilities were recognised at amortised cost under IFRS, the early adoption has not affected the measurement of financial liabilities.

As the change in accounting policies has not affected the recognition and measurement criteria either, comparative figures have not been restated in connection with the policy change.

As the note disclosures laid down in the Danish Financial Statements Act are not as strict as those stipulated under IFRS, the number of notes and the level of detail thereof have been reduced. Furthermore, as it is no longer a requirement that the Company's cash flow must be presented, the annual report does not contain a cash flow statement.

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)

Bortset fra ovenstående ændring er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

The financial statements have otherwise been presented in accordance with the same accounting policies as were applied last year. Comparative figures have been restated to reflect the policy change.

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.

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 fair value of the agreed consideration exclusive of 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/bruttotab

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, 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 m.v.

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.

Gross profit/loss

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

Other external expenses

Other external expenses include expenses incurred in the year in relation to the company's core activity, including expenses relating to administration, etc.

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.

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)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til dagsværdi efter en ekstern baseret evaluering. Målingen sker ved anvendelse af kapitaliseringsmetoden. Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendom".

Umiddelbart inden regnskabsafslutnings-tidspunktet blev ejendommen erhvervet fra en uafhængig sælger. Dagsværdien er i årsregnskabet for 2015 fastsat på baggrund af overdragelsesaftalen mellem selskabet og en uafhængig sælger. Det er ledelsens vurdering, at den aftalte pris for ejendomme, jf. overdragelsesaftalen svarer til dagsværdien i et aktivt marked. Det er ligeledes ledelsens vurdering, at ejendomsværdien var uændret fra transaktionstidspunktet til regnskabs-afslutningstidspunktet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Balance sheet

Property, plant and equipment

Investment property is measured property by property at fair value using an externally based expert valuation. Measurement is performed using the capitalisation method. Expenses attributing new or improved properties relative to the date of acquisition, thus improving the future return on the property, is added to the cost of purchase price as an improvement. Expenses not attributing such properties are expenses in the income statement under 'Operating expenses'.

As other items of property, plant and equipment, with the exception of land, investment property has a limited useful life. The decrease in value that takes place as the investment property is getting older is reflected in the measurement at fair value. Therefore, systematic depreciation charges are not recognised over the useful life investment property.

Value adjustments are recognised in the income statement under 'Value adjustments of investment property'.

Immediately before the balance sheet date, the property was taken over from an independent vendor. In the financial statements for 2015, the fair value is determined on the basis of the transfer agreement between the Company and an independent vendor. Management is of the opinion that the agreed price for properties, cf. the transfer agreement, corresponds to the fair value in an active market. Furthermore, Management is of the opinion that the property value did not change in the period from the date of the transaction until the balance sheet date.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost.

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)

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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelsen 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 anvelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

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

Receivables with no objective indication of individual impairment are tested for objective indication of impairment on a portfolio basis. The portfolios are primarily composed on the basis of debtors' domicile and credit ratings in accordance with the Company's risk management policy. The objective indicators used for portfolios are determined based on historical loss experience.

Write-downs are calculated as the difference between the carrying amount of the receivables and the present value of the expected cash flows, including the realisable value of any collateral received. The effective interest rate for the individual receivable or portfolio is used as discount rate.

Prepayments

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

Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash and short-term marketable securities which are subject to an insignificant risk of changes in value.

Liabilities

Financial liabilities are recognised at the date of borrowing at the net proceeds received less transactions costs paid. In subsequent periods, the 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.

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)

Ansvarlig lånekapital

Gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle virksomhedens andre kreditorer, præsenteres som ansvarlig lånekapital. Indregningen foretages efter samme metode som gældsforpligtelser.

Subordinate loan capital

Liabilities where the creditors have stated they are willing to subordinate their claim to rank after all the entity's other creditors are presented as subordinate loan capital. Recognition is made according to the same method as applies to liabilities.

	DKK	2015	2014
2 Finansielle indtægter			
Financial income			
Gældseftergivelser og lignende		59.514.463	0
Remission of debt and similar		59.514.463	0
		<u>59.514.463</u>	<u>0</u>
3 Finansielle omkostninger			
Financial expenses			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder		768.658	3.960.000
Interest expenses, group entities		1.360	6.625.483
Andre finansielle omkostninger		770.018	10.585.483
Other financial expenses		<u>770.018</u>	<u>10.585.483</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

4 Materielle anlægsaktiver Property, plant and equipment

DKK	Investerings- ejendomme Investment property
Kostpris 1. januar 2015 Cost at 1 January 2015	199.898.435
Tilgang i årets løb Additions in the year	913.394
Kostpris 31. december 2015 Cost at 31 December 2015	200.811.829
Værdireguleringer 1. januar 2015 Value adjustments at 1 January 2015	-135.898.435
Værdireguleringer 31. december 2015 Value adjustments at 31 December 2015	-135.898.435
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 Carrying amount at 31 December 2015	64.913.394

5 Investeringsaktiver Investment property

Opgørelse af dagsværdi

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.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Umiddelbart inden regnskabsafslutningstidspunktet blev ejendommen erhvervet fra en uafhængig sælger. Dagsværdien er i årsregnskabet for 2015 fastsat på baggrund af overdragelsesaftalen mellem selskabet og en uafhængig sælger. Det er ledelsens vurdering, at den aftalte pris for ejendomme, jf. overdragelsesaftalen, svarer til dagsværdien i et aktivt marked. Det er ligeledes ledelsens vurdering, at ejendomsværdien var uændret fra transaktionstidspunktet til regnskabsafslutningstidspunktet.

Fair value estimation

The 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

Immediately before the balance sheet date, the property was taken over from an independent vendor. In the financial statements for 2015, the fair value is determined on the basis of the transfer agreement between the Company and an independent vendor. Management is of the opinion that the agreed price for properties, cf. the transfer agreement, corresponds to the fair value in an active market. Furthermore, Management is of the opinion that the property value did not change in the period from the date of the transaction until the balance sheet date.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

DKK	2015	2014
6 Selskabskapital		
Share capital		
Selskabskapitalen er fordelt således: The share capital consists of the following:		
A- anparter, 127.000 stk. a nom. 1,00 kr. 127,000 A- shares of DKK 1,00 each	127.000	127.000
B- anparter, 23.000 stk. a nom. 1,00 kr. 23,000 B- shares of DKK 1,00 each	23.000	23.000
A- anparter, 875.000 stk. a nom. 1,00 kr. 875,000 A- shares of DKK 1,00 each	875.000	0
	<u>1.025.000</u>	<u>150.000</u>

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 4 år:
 Analysis of changes in the share capital over the past 4 years:

DKK	2015	2014	2012	2011
Saldo primo Opening balance	125.000	125.000	0	0
Kapitalforhøjelse Capital increase	875.000	0	126.000	126.000
Kapitalnedsættelse Capital reduction	0	0	1.000	0
	<u>1.000.000</u>	<u>125.000</u>	<u>127.000</u>	<u>126.000</u>

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

Andre eventualforpligtelser Other contingent liabilities

Selskabet er sambeskattet med NIAM Residential Partners ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra indtrædelsen.

The Company is jointly taxed with NIAM Residential Partners ApS, which acts as management company, and is jointly and severally liable with other jointly taxed group entities for payment of income taxes.

Selskabet har indtil 1. maj 2015 været sambeskattet med andre danske selskaber, ejet af selskabets tidligere ejere. Selskabet hæfter solidarisk for danske selskabsskatter i sambeskatningskredsen i perioden for sambeskatningen og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen.

The Company has been jointly taxed with the other Danish companies owned by the previous owner until 1 May 2015. Together with the other companies included in the joint taxation, the Company is jointly and severally liable for payment of income taxes for the income in the period of joint taxation and withholding taxes in the group of jointly taxed entities.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

8 Nærtstående parter Related parties

H2O Denmark Propco ApS' nærtstående parter omfatter følgende:
H2O Denmark Propco ApS' related parties comprise the following:

Oplysning om koncernregnskaber

Information about consolidated financial statements

Modervirksomhed
Parent

Hjemsted
Domicile

Rekvirering af modervirk-
somhedens koncernregnskab
Requisitioning of the parent's
consolidated financial statements

Niam V Denmark Commercial AB II

Stockholm, Sverige

www.niam.se