

VAT83 ApS

c/o Nordkranen A/S Ejendomsudviklingselskab
Arne Jacobsens Allé 7, 2300 København S

CVR-nr. 31 36 57 32



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:

.....
Thomas Windtberg

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

Ledelsespåtegning	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	6
Operating review	
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Financial statements for the period 1 January - 31 December	
Resultatopgørelse	7
Income statement	
Balance	8
Balance sheet	
Egenkapitalopgørelse	10
Statement of changes in equity	
Noter	11
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 VAT83 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:

The Board of Directors and the Executive Board have today discussed and approved the annual report of VAT83 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.



Erik Bertil Rydström

Bestyrelse/Board of Directors:



Per Johan Bergman
formand/chairman



Johan Anders Lundkvist



Hans Rikard Henriksson

Den uafhængige revisors erklæringer

Independent auditors' report

Til kapitalejerne i VAT83 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for VAT83 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.

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.

To the shareholders of VAT83 ApS

Independent auditors' report on the financial statements

We have audited the financial statements of VAT83 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Independent auditors' report

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

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 Lendorf

statsaut. revisor

state authorised public accountant

Ledelsesberetning

Management's review

Oplysninger om selskabet

Company details

Navn/Name

VAT83 ApS

Adresse, postnr., by/Address, Postal code, City

Arne Jacobsens Allé 7, 2300 København S

CVR-nr./CVR No.

31 36 57 32

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, formand/Chairman

Johan Anders Lundkvist

Hans Rikard Henriksson

Direktion/Executive Board

Erik Bertil Rydström

Revision/Auditors

Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab

Osvald Helmuths Vej 4, P O Box 250, 2000 Frederiksberg,
Denmark

Ledelsesberetning

Management's review

Beretning

Operating review

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på -4.006.460 DKK mod 38.516.722 DKK sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 74.279.355 DKK

Væsentlige regnskabsmæssige skøn:

Måling af den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendom er baseret på skøn over, hvorledes fremtidige begivenheder påvirker værdien.

De foretagne skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre faktorer, som ledelsen vurderer forsvarlige efter omstændighederne, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. Forudsætningerne kan være ufuldstændige eller unøjagtige, og uventede begivenheder eller omstændigheder kan opstå. Endvidere er selskabet underlagt risici og usikkerheder som ikke kan kontrolleres og som kan føre til, at de faktiske resultater afviger fra disse skøn. Der er i noterne oplyst om forudsætninger om fremtiden og andre skønsmæssige usikkerheder på balancedagen, hvor der er betydelig risiko for ændringer, der kan føre til en væsentlig regulering af den regnskabsmæssige værdi af aktiver inden for det næste regnskabsår.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

The Company's business review

The company's objective is to invest in property.

Financial review

The income statement for 2015 shows a loss of DKK 4,006,460 against a profit of DKK 38,516,722 last year, and the balance sheet at 31 December 2015 shows equity of DKK 74,279,355.

Significant accounting estimates:

Measurement of the carrying amount of investment property is based on estimates of how future events may affect the value.

The estimates and assumptions made are based on historical experience and other factors that Management finds reasonable in the circumstances, but which are inherently uncertain and unpredictable. The assumptions may be incomplete or inaccurate, and unexpected events or circumstances may arise. Furthermore, the Company is subject to risks and uncertainties which cannot be controlled and which may imply that actual results deviate from the estimates. Note disclosures have been made regarding assumptions relating to future events and other judgemental uncertainties at the balance sheet date where there is a considerable risk of changes that may lead to a significant adjustment of the carrying amount of assets within the next financial reporting period.

Post balance sheet events

No significant events have occurred subsequent to the financial year.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Resultatopgørelse

Income statement

Note	DKK	2015	2014
	Bruttofortjeneste	3.990.993	50.916.603
	Gross profit		
	Finansielle indtægter	419.957	25.644
	Financial income		
2	Finansielle omkostninger	-7.803.304	-13.392.215
	Financial expenses		
	Resultat før skat	-3.392.354	37.550.032
	Profit/loss before tax		
3	Skat af årets resultat	-614.106	966.690
	Tax for the year		
	Årets resultat	-4.006.460	38.516.722
	Profit/loss for the year		
	Forslag til resultatdisponering		
	Proposed profit appropriation/distribution of loss		
	Overført resultat	-4.006.460	38.516.722
	Retained earnings/accumulated loss		
		-4.006.460	38.516.722

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 Investeringsejendomme		261.829.025	264.500.000
Investment property		261.829.025	264.500.000
		<u>261.829.025</u>	<u>264.500.000</u>
Anlægsaktiver i alt		261.829.025	264.500.000
Total non-current assets		<u>261.829.025</u>	<u>264.500.000</u>
Omsætningsaktiver			
Current assets			
Tilgodehavender			
Receivables			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		966.690	0
Receivables from group entities		966.690	0
Tilgodehavende selskabsskat		0	966.690
Income taxes receivable		0	966.690
Periodeafgrænsningsposter		859.494	1.275.637
Deferred income		859.494	1.275.637
		<u>1.826.184</u>	<u>2.242.327</u>
Likvide beholdninger		10.944.595	13.839.782
Cash		10.944.595	13.839.782
Omsætningsaktiver i alt		12.770.779	16.082.109
Total current assets		<u>12.770.779</u>	<u>16.082.109</u>
AKTIVER I ALT		274.599.804	280.582.109
TOTAL ASSETS		<u><u>274.599.804</u></u>	<u><u>280.582.109</u></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	150.000	150.000
	Share capital		
	Overført resultat	74.129.355	78.135.815
	Retained earnings		
	Egenkapital i alt	74.279.355	78.285.815
	Total equity		
	Gældsforpligtelser		
	Liabilities other than provisions		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Non-current liabilities other than provisions		
	Gæld til banker	141.340.997	142.368.213
	Bank debt		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	44.000.000	44.000.000
	Payables to group entities		
		185.340.997	186.368.213
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Current liabilities other than provisions		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.462.500	1.462.500
	Current portion of long-term liabilities		
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	4.071.288	3.051.346
	Prepayments received from customers		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	343.452	232.904
	Trade payables		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.980.000	4.114.000
	Payables to group entities		
	Skyldig selskabsskat	664.049	49.943
	Income taxes payable		
	Anden gæld	6.458.163	7.017.388
	Other payables		
		14.979.452	15.928.081
	Gældsforpligtelser i alt	200.320.449	202.296.294
	Total liabilities other than provisions		
	PASSIVER I ALT	274.599.804	280.582.109
	TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		

- 1 Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies
- 8 Sikkerhedsstillelser
Collateral
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
Contractual obligations and contingencies, etc.
- 10 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	Selskabskapital Share capital	Overført resultat Retained earnings	I alt Total
Egenkapital 1. januar 2015 Equity at 1 January 2015	150.000	77.179.028	77.329.028
Ændring i regnskabspraksis Changes in accounting policies	0	956.787	956.787
Årets resultat Profit/loss for the year	0	-4.006.460	-4.006.460
Egenkapital 31. december 2015 Equity at 31 December 2015	150.000	74.129.355	74.279.355

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 VAT83 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

The annual report of VAT83 ApS for 2015 has been presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act as regards reporting class B enterprises.

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, men selskabet har valgt at førtidsimplementere ændringerne i årsregnskabet for 2015. Selskabets anvendte regnskabspraksis er som en konsekvens af de foretagne lovændringer ændret vedrørende måling af finansielle forpligtelser tilknyttet selskabets investeringsejendom. Finansielle forpligtelser tilknyttet selskabets investeringsejendom måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev disse finansielle forpligtelser målt til dagsværdi. Den akkumulerede virkning af ovenstående ændringer af anvendt praksis har haft følgende effekt:

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, but the company has decided to early implement them in the financial statements for 2015. 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. Financial liabilities relating to the Company's investment property are now to be measured at amortised cost. Previously, they were measured at fair value. The accumulated effect of the above policy changes is:

Resultatet for 2014 reduceres med DKK 408.238 fra DKK 38.924.960 til DKK 38.516.722. Resultatet for 2015 reduceres med DKK 435.284 fra DKK -3.571.176 til DKK -4.006.460.

Profit for the year 2014 is reduced with DKK 408,238 from DKK 38,924,960 to DKK 38,516,722. Profit for the year 2015 is reduced with DKK 435,284 from DKK -3,571,176 to DKK -4,006,460.

Forpligtelserne i 2014 reduceres med DKK 956.787 fra DKK 203.253.081 til DKK 202.296.294. Forpligtelserne i 2015 reduceres med DKK 521.503 fra DKK 200.841.952 til DKK 200.320.449.

Liabilities for 2014 are reduced with DKK 956,787 from DKK 203,253,081 to DKK 202,296,294. Liabilities for 2015 are reduced with 521,503 from DKK 200,841,952 to DKK 200,320,449.

Egenkapitalen i 2014 forøges med DKK 956.787 fra DKK 77.329.028 til DKK 78.285.815. Egenkapitalen i 2015 reduceres med DKK 521.503 fra DKK 74.800.858 til DKK 74.279.355.

Equity 2014 is increased with DKK 956,787 from DKK 77,329,028 to DKK 78,285,815. Equity 2015 is reduced with DKK 521,503 from DKK 74,800,858 to DKK 74,279,355.

Bortset fra ovenstående ændringer 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.

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)

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Currency translation

On initial recognition, transactions denominated in foreign currencies are translated at the exchange rates at the transaction date. Foreign exchange differences arising between the exchange rates at the transaction date and at the date of payment are recognised in the income statement as financial income or financial expenses.

Receivables and payables and other monetary items denominated in foreign currencies are translated at the exchange rates at the balance sheet date. The difference between the exchange rates at the balance sheet date and at the date at which the receivable or payable arose or was recognised in the latest financial statements is recognised in the income statement as financial income or financial expenses.

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)

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

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

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

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

Serviceindtægter og udgifter som kan genindvindes fra lejere:

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

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration mv.

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.

Gross profit

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'.

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.

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)

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.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabskat 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 administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

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 entity and its Danish group entities are taxed on a joint basis. The Danish income tax charge is allocated between profit-making and loss-making Danish entities in proportion to their taxable income (full allocation method).

Jointly taxed companies entitled to a tax refund are, as a minimum, reimbursed by the management company according to the current rates applicable to interest allowances, and jointly taxed companies having paid too little tax pay, as a maximum, a surcharge according to the current rates applicable to interest surcharges to the management company.

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

Investeringsejendom værdiansættes til dagsværdi. Værdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere indenfor ejendomsbranchen. Målingen sker på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. Nettoindtægten beregnes som mulige lejeindtægter inklusive tomgang fratrukket driftsomkostninger kapitaliseret med et fastsat markedsbaseret afkastkrav.

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.

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 diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

Balance sheet

Property, plant and equipment

Investment properties are measured at fair value. Value adjustments are recognised in the income statement.

The fair value is determined by Management together with real property advisors. The property is measured by reference to a return based market value. The net income calculated as possible rental income including vacant premises less operating expenses is capitalised using a fixed market based return requirement.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost.

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.

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)

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og bankindeståender.

Cash and cash equivalents

Cash comprises cash balances and bank balances.

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.

Corporation tax

Current tax payable and receivable is recognised in the balance sheet as tax computed on the taxable income for the year, adjusted for tax on the taxable income of prior years and for tax paid on account.

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 effekt 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.

Deferred tax is measured using the balance sheet liability method on all temporary differences between the carrying amount and the tax value 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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. Changes in deferred tax due to changes in the tax rate are recognised in the income statement.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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.

Liabilities

Financial liabilities are recognised at the date of borrowing at the net proceeds received less transaction 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. Financial liabilities also include the capitalised residual liability in respect of finance leases.

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)

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Other liabilities are measured at net realisable value.

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 omkostninger		
Financial expenses		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	3.400.033	3.960.000
Interest expenses, group entities		
Andre finansielle omkostninger	4.403.271	9.432.215
Other financial expenses		
	7.803.304	13.392.215
3 Skat af årets resultat		
Tax for the year		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	664.049	-966.690
Estimated tax charge for the year		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-49.943	0
Tax adjustments, prior years		
	614.106	-966.690

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	Investeringsejen- domme Investment property
Kostpris 1. januar 2015 Cost at 1 January 2015	346.163.706
Tilgang i årets løb Additions in the year	6.359.599
Afgang i årets løb Disposals in the year	<u>-292.797</u>
Kostpris 31. december 2015 Cost at 31 December 2015	<u>352.230.508</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015 Value adjustments at 1 January 2015	-81.663.706
Årets opskrivning Revaluations in the year	-8.066.802
Tilbageførsel af opskrivning på afhændede akti Reversal of revaluation of disposals	<u>-670.975</u>
Værdireguleringer 31. december 2015 Value adjustments at 31 December 2015	<u>-90.401.483</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 Carrying amount at 31 December 2015	<u><u>261.829.025</u></u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser m.v. 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

5 Investeringsaktiver

Investment property

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdi af investeringsejendomme er beregnet for hver enkelt ejendom ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med en relevant diskonteringsfaktor. Forventede fremtidige pengestrømme er baseret på budgetter for de kommende 10 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.

Dagsværdien af investeringsejendom er beregnet til 262.500.000 kr., hvoraf 261.829.025 kr. er indregnet som investeringsejendom, og 670.975 kr. vedrørende leasingincitamerter er indregnet under periodeafgrænsningsposter.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdien er:

Diskonteringsfaktor; 9,0 %
Inflationsrate; 2,0 %
Langsigtet tomgang; 0,0 - 4,0 %
Deposita; 3,1 mio. kr.
Terminalværdien udgør 177,3 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 10-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.

The fair value of investment properties has been estimated to DKK 262,500,000 DKK 261,829,025 has been recognized as investment properties and DKK 670,975 regarding lease incentives has been recognised as deferred income.

Significant fair value assumptions

The most significant fair value assumptions are:

Discount rate; 9.0 %
Inflation; 2.0 %
Long term vacancies; 0.0 - 4.0 %
Deposit; DKK 3.1 million
Value of the terminal period DKK 177.3 million

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, 137.300 stk. a nom. 1,00 kr. 137,300 A- shares of DKK 1,00 each	137.300	137.300
B- anparter, 12.700 stk. a nom. 1,00 kr. 12,700 B- shares of DKK 1,00 each	12.700	12.700
	150.000	150.000

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:
 Analysis of changes in the share capital over the past 5 years:

DKK	2015	2014	2013	2012	2011
Saldo primo Opening balance	150.000	127.000	127.000	127.000	0
Kapitalforhøjelse Capital increase	0	23.000	0	0	126.000
Kapitalnedsættelse Capital reduction	0	0	0	0	1.000
	150.000	150.000	127.000	127.000	127.000

7 Langfristede gældsforpligtelser

Long-term liabilities

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 136.015 t.kr. senere end 5 år fra balance-dagen.

Of the long-term liabilities, DKK 136.015 thousands falls due for payment after more than 5 years after the balance sheet date.

8 Sikkerhedsstillelser

Collateral

Til sikkerhed for selskabets gæld over for kreditinstitutter har selskabet stillet pant eller anden sikkerhed i selskabets aktiver for en værdi af 262,5 mio. kr.

As security for the Company's debt to credit institutions, assets worth a total of DKK 262.5 million have been pledged as collateral or otherwise charged.

Selskabet kautionerer overfor K/S Niam V Denmark Commercial's gæld i alt 428.512.247 kr. over for kreditinstitutter.

The Company has provided guarantees for K/S Niam V Denmark Commercial's debt of total DKK 428,512,247 vis-à-vis credit institutions.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

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

Andre eventualforpligtelser

Other contingent liabilities

Selskabet er sambeskattet med NIAM Residential Partners ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling.

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 for the income year 2013 onwards as well as withholding taxes on interest, royalties and dividends falling due for payment.

10 Nærtstående parter

Related parties

VAT83 ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

VAT83 ApS' related parties comprise the following:

Oplysning om koncernregnskaber

Information about consolidated financial statements

Modervirksomhed
 Parent

Hjemsted
 Domicile

Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab
 Requisitioning of the parent's consolidated financial statements

NIAM V. Holding AB

Stockholm, Sverige

www.niam.se

Ejerforhold

Ownership

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af anpartskapitalen:

The following shareholders are registered in the Company's register of shareholders as holding minimum 5% of the share capital:

Navn
 Name

Bopæl/Hjemsted
 Domicile

Niam Denmark Erhverv Holding ApS

Skovvejen 11, 8000 Aarhus C