

N5 Bolig ApS

c/o Taurus Ejendomsadministration ApS
Skovvejen 11, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 31 76 83 06



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.



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	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 N5 Bolig 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.

Aarhus, den 13. maj 2016

Aarhus, 13 May 2016

Direktion:/Executive Board:

The Board of Directors and the Executive Board have today discussed and approved the annual report of N5 Bolig 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
Hans Rikard Henriksson
Johan Anders Lundkvist

Den uafhængige revisors erklæringer

Independent auditors' report

Til kapitalejerne i N5 Bolig ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for N5 Bolig 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 udføre 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 N5 Bolig ApS

Independent auditors' report on the financial statements

We have audited the financial statements of N5 Bolig 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	N5 Bolig ApS
Adresse, postnr., by/Address, Postal code, City	Skovvejen 11, 8000 Aarhus C
CVR-nr./CVR No.	31 76 83 06
Hjemstedskommune/Registered office	Aarhus
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 Hans Rikard Henriksson Johan Anders Lundkvist
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 udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på 144.683.642 DKK mod 57.722.948 DKK sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 216.369.432 DKK

Væsentlige regnskabsmæssige skøn

Måling af den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme 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 rent out real property and to carry on related activities.

Financial review

The income statement for 2015 shows a profit of DKK 144,683,642 against a profit of DKK 57,722,948 last year, and the balance sheet at 31 December 2015 shows equity of DKK 216,369,432.

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	195.205.900	93.925.576
	Gross profit		
	Finansielle indtægter	4.418	9.307
	Financial income		
2	Finansielle omkostninger	-33.391.996	-37.905.435
	Financial expenses		
	Resultat før skat	161.818.322	56.029.448
	Profit before tax		
3	Skat af årets resultat	-17.134.680	1.693.500
	Tax for the year		
	Årets resultat	144.683.642	57.722.948
	Profit for the year		
	Forslag til resultatdisponering		
	Proposed profit appropriation		
	Overført resultat	144.683.642	57.722.948
	Retained earnings		
		144.683.642	57.722.948

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	1.053.947.258	981.225.104
	Investment property		
		<u>1.053.947.258</u>	<u>981.225.104</u>
	Anlægsaktiver i alt	1.053.947.258	981.225.104
	Total non-current assets		
	Omsætningsaktiver		
	Current assets		
	Tilgodehavender		
	Receivables		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	3.511.064
	Trade receivables		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	102.805	12.479.688
	Receivables from group entities		
	Periodeafgrænsningsposter	894.794	3.296.489
	Deferred income		
		<u>997.599</u>	<u>19.287.241</u>
	Likvide beholdninger	7.605.375	21.101.221
	Cash		
	Omsætningsaktiver i alt	8.602.974	40.388.462
	Total current assets		
	AKTIVER I ALT	1.062.550.232	1.021.613.566
	TOTAL ASSETS		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Notes	DKK	2015	2014
	PASSIVER		
	EQUITY AND LIABILITIES		
	Egenkapital		
	Equity		
6	Selskabskapital	501.000	501.000
	Share capital		
	Overført resultat	215.868.432	71.184.790
	Retained earnings		
	Egenkapital i alt	216.369.432	71.685.790
	Total equity		
	Hensatte forpligtelser		
	Provisions		
	Udskudt skat	17.134.680	0
	Deferred tax		
	Hensatte forpligtelser i alt	17.134.680	0
	Total provisions		
	Gældsforpligtelser		
	Liabilities other than provisions		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Non-current liabilities other than provisions		
	Gæld til realkreditinstitutter	593.508.520	654.337.487
	Mortgage debt		
	Ansvarlig lånekapital	204.442.683	227.450.248
	Subordinate loan capital		
		797.951.203	881.787.735
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Current liabilities other than provisions		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9.024.063	9.412.431
	Current portion of long-term liabilities		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	20.501.859
	Payables to group entities		
	Anden gæld	21.485.185	26.245.982
	Other payables		
	Periodeafgrænsningsposter	585.669	11.979.769
	Deferred income		
		31.094.917	68.140.041
	Gældsforpligtelser i alt	829.046.120	949.927.776
	Total liabilities other than provisions		
	PASSIVER I ALT	1.062.550.232	1.021.613.566
	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

Egenkapitaloppgørelse

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	501.000	56.525.240	57.026.240
Ændring i regnskabspraksis Changes in accounting policies	0	14.659.550	14.659.550
Årets resultat Profit/loss for the year	0	144.683.642	144.683.642
Egenkapital 31. december 2015 Equity at 31 December 2015	501.000	215.868.432	216.369.432

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 N5 Bolig ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

The annual report of N5 Bolig 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.

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.

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

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

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

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

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

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

Resultatet for 2014 forøges med DKK 14.894.804 fra DKK 42.828.144 til DKK 57.722.948

Profit for the year 2014 increases with DKK 14,894,804 from DKK 42,828,144 to DKK 57,722,948. Profit for the year 2015 is reduced with DKK 1,404,382 from DKK 146,088,024 to DKK 144,683,642.

Resultatet for 2015 reduceres med DKK 1.404.382 fra DKK 146.088.024 til DKK 144.683.642.

Forpligtelserne i 2014 reduceres med DKK 14.659.500 fra DKK 964.587.325 til DKK 949.927.775. Forpligtelserne i 2015 reduceres med DKK 12.806.466 fra DKK 841.852.586 til DKK 829.046.120.

Liabilities for 2014 are reduced with DKK 14,659,500 from DKK 964,587,325 to DKK 949,927,775. Liabilities for 2015 are reduced with 12,806,466 from DKK 841.852.586 to DKK 829,046,120.

Egenkapitalen i 2014 forøges med DKK 14.659.550 fra DKK 57.026.240 til DKK 71.685.790. Egenkapitalen i 2015 forøges med DKK 12.806.466 fra DKK 203.562.966 til DKK 216.369.432.

Equity 2014 is increased with DKK 14,659,550 from DKK 57,026,240 to DKK 71,685,790. Equity 2015 is increased with DKK 12,806,466 from DKK 203,562,966 to DKK 216,369,432.

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.

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)

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld. Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, indregnes i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje fra udlejning af ejendommen. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger mv. optages i balancen.

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

Bruttofortjeneste

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

Derivative financial instruments

On initial recognition, derivative financial instruments are recognised at cost in the balance sheet and are subsequently measured at fair value. Positive and negative fair values of derivative financial instruments are included in other receivables and payables, respectively. Changes to the fair value of derivative financial instruments are recognised in the income statement.

Income statement

Revenue

Rental income includes rent charged from renting out the property. Charged contributions to cover common costs, etc. are recognised in the balance sheet.

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.

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 operating income

Other operating income comprise items of a secondary nature relative to the entity's core activities, including gains or losses on the sale of fixed assets.

Other external expenses

Other external expenses include the year's expenses relating to the company's core activity, including expenses relating to advertising and administration.

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 selskabs-skat 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 administrations-selskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrations-selskabet.

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 - beregnet som mulige lejeindtægter inklusive tomgang fratrukket driftsomkostninger - kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav.

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.

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 made up by management together with real property advisors. The property is measured by reference to a yield-based market value. The net income - calculated as possible rental income including loss on non-occupation less operating expenses - is capitalised using a fixed market-based yield requirement.

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)

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.

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.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

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.

Equity

Proposed dividends

Dividends proposed for the financial year are presented as a separate item under 'Equity'.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

Other liabilities are measured at net realisable value.

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.

Deferred income

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

DKK	2015	2014
2 Finansielle omkostninger		
Financial expenses		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	19.626.238	20.357.797
Interest expenses, group entities		
Andre finansielle omkostninger	13.765.758	17.547.638
Other financial expenses		
	<u>33.391.996</u>	<u>37.905.435</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

DKK	2015	2014
3 Skat af årets resultat		
Tax for the year		
Årets regulering af udskudt skat	17.134.680	0
Deferred tax adjustments in the year		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-1.693.500
Tax adjustments, prior years		
	17.134.680	-1.693.500
4 Materielle anlægsaktiver		
Property, plant and equipment		
		Investeringsejen domme Investment property
DKK		
Kostpris 1. januar 2015		1.063.991.470
Cost at 1 January 2015		
Afgang i årets løb		-82.225.407
Disposals in the year		
Kostpris 31. december 2015		981.766.063
Cost at 31 December 2015		
Værdireguleringer 1. januar 2015		-82.766.366
Value adjustments at 1 January 2015		
Årets opskrivning		154.947.561
Revaluations in the year		
Værdireguleringer 31. december 2015		72.181.195
Value adjustments at 31 December 2015		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		1.053.947.258
Carrying amount at 31 December 2015		

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

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

5 Investeringsaktiver

Investment property

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme, der ikke er solgt, 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.

Der anvendes uafhængige vurderingsmænd ved opgørelsen af dagsværdierne.

Værdiansættelse af frasolgte ejendomme

På regnskabsafslutningstidspunktet var ledelsen i realitetsforhandlinger omkring salg af en del af selskabets investeringsejendomme til en uafhængig køber. Der blev indgået endelig aftale om salg af en del af selskabets investeringsejendomme primo 2016. Dagsværdien vedrørende de solgte ejendomme er i årsregnskabet for 2015 fastsat på baggrund af overdragelsesaftalen mellem selskabet og en uafhængig køber. Det er ledelsens vurdering, at den aftalte pris for ejendomme, jf. overdragelsesaftalen, svarer til dagsværdien i et aktivt marked.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er:

Gennemsnitlige afkastkrav; 4,0 - 5,0%.
Deposita; 7 mio. kr.
Langsigtet tomgang; 0,0 - 2,0%

Fair value estimation

The fair value of investment property not sold 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.

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

Valuation of sold properties

At the financial year-end, Management was conducting substantial discussions regarding a sale of some of the Company's investment properties to an unrelated purchaser. A final agreement was concluded at the beginning of 2016. The fair value recognised in the financial statements for 2015 in respect of the sold properties was based on the transfer agreement entered into. In Management's opinion, the agreed price for the properties, cf. the transfer agreement, corresponds to the fair value in an active market.

Significant fair value assumptions

The most significant fair value assumption is:

Average yield requirement; 4.0% - 5.0%.
Deposit; DKK 7 million
Long-term vacancy; 0.0 - 2.0%

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:		
Anparter, 501 stk. a nom. 1.000,00 kr. 501 shares of DKK 1,000,00 each	501.000	501.000
	501.000	501.000

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	501.000	501.000	500.000	500.000	500.000
Kapitalforhøjelse Capital increase	0	0	1.000	0	0
	501.000	501.000	501.000	500.000	500.000

7 Langfristede gældsforpligtelser

Long-term liabilities

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

Of the long-term liabilities, DKK 559 million falls
 due for payment after more than 5 years after
 the balance sheet date.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

8 Sikkerhedsstillelser

Collateral

Sikkerhedsstillelse for tilknyttede virksomheder:
 Collateral for group entities

DKK	2015	2014
Andre tilknyttede virksomheder Other group entities	629.995.000	137.894.000

Til sikkerhed for gæld over for kreditinstitutter har virksomheden stillet sikkerhed i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2015 på 1.054 mio. kr. Sikkerhedsstillelsen er i form af selvskyldnerkaution.

Der er stillet selvskyldnerkaution over for selskaber ejet af NIAM V Denmark Residential AB for alt mellemværende med Nykredit. Selvskyldnerkautionerne omfatter følgende enheder:

- K/S Lindholm
- K/S Teglværkshavnen
- K/S Åkandehusene
- K/S Hjortholm Bolig
- Holmegård Bolig II ApS
- K/S Østbrovej
- K/S Pilehøj
- K/S Holmegård Bolig

As security for subsidiaries' debt to credit institutions, the company has put up security in land and buildings with a carrying amount at 31 December 2015 of DKK 1,054 million. The security is in the form of a surety.

A surety has been put up for entities owned by NIAM V Denmark Residential AB for all balances with Nykredit. The surety comprises the following entities:

- K/S Lindholm
- K/S Teglværkshavnen
- K/S Åkandehusene
- K/S Hjortholm Bolig
- Holmegård Bolig II ApS
- K/S Østbrovej
- K/S Pilehøj
- K/S Holmegård Bolig

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Contractual obligations and contingencies, etc.

Eventualforpligtelser

Contingent liabilities

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

10 Nærtstående parter

Related parties

N5 Bolig ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

N5 Bolig 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
NIAM V Denmark Residential AB NIAM V Denmark REsidential AB	Stochohm, Sverige Stochohm, Sweden	Kapitalbesiddelse Participating interest

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 Holding AB	Stockholm, Sverige	www.niam.se

Oplysninger om sikkerhedsstillelse for tilknyttede virksomheder

Information about security for loans relating to group entities

Oplysning om sikkerhedsstillelser for tilknyttede virksomheder fremgår af note 8, Sikkerhedsstillelser.

Information about security for loans relating to group entities appears from 8, 'Security for loans, etc.'.