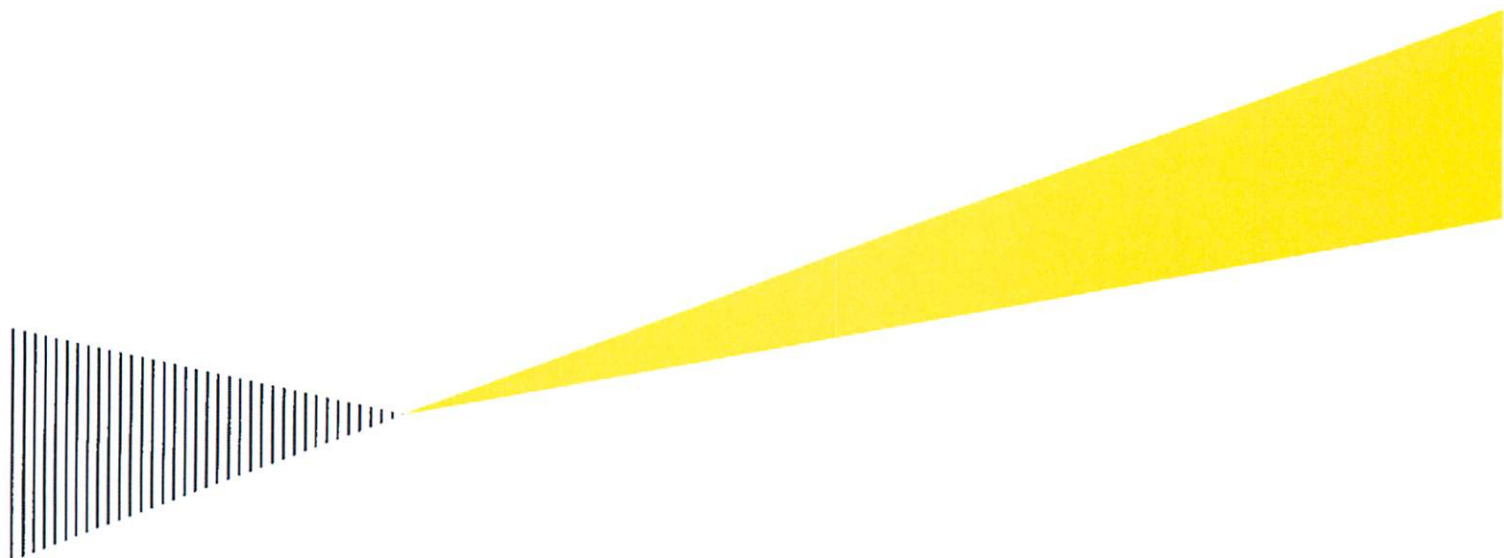


N5 PorcelænsHAVEN ApS

Store Kongensgade 40 F, 1264 København K

CVR-nr./CVR no. 32 34 45 93



Årsrapport 2016

Annual report 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 1. maj 2017

Approved at the annual general meeting of shareholders on 1 May 2017

Som dirigent:

Chairman:

Erik Bertil Rydström

Dette dokument indeholder en oversættelse af den originale danske tekst. I tilfælde af uoverensstemmelse mellem den originale danske tekst og oversættelsen er den originale danske tekst gældende.

The English text is a translation of the original Danish text. The original Danish text is the governing text for all purposes, and in case of any discrepancy, the Danish wording will be applicable.



Building a better
working world

Indhold

Contents

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

Ledelsespåtegning

Statement by the Board of Directors and the Executive Board

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for N5 Porcelænshaven ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. april 2017
Copenhagen, 26 April 2017
Direktion:/Executive Board:



Erik Bertil Rydström

Bestyrelse/Board of Directors:



Per Johan Bergman
formand/chairman



Erik Bertil Rydström



Johan Anders Lundkvist

Today, the Board of Directors and the Executive Board have discussed and approved the annual report of N5 Porcelænshaven ApS for the financial year 1 January - 31 December 2016.

The annual report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2016 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2016.

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

We recommend that the annual report be approved at the annual general meeting.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Til kapital ejerne i N5 PorcelænsHAVEN ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for N5 PorcelænsHAVEN ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

To the shareholders of N5 PorcelænsHAVEN ApS

Opinion

We have audited the financial statements of N5 PorcelænsHAVEN ApS for the financial year 1 January - 31 December 2016, which comprise an income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including accounting policies. The financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2016 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2016 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements" section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these rules and requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Management's responsibilities for the financial statements

Management is responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act and for such internal control as Management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsi-desættelse af intern kontrol.

In preparing the financial statements, Management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the financial statements unless Management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of the financial statements.

As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgement and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- ▶ Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations or the override of internal control.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- ▶ Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- ▶ Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
- ▶ Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the financial statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusion is based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- ▶ Evaluate the overall presentation, structure and contents of the financial statements, including the note disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 26. april 2017

Copenhagen, 26 April 2017

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Reedtz
statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

Statement on Management's review

Management is responsible for the Management's review.

Our opinion on the financial statements does not cover the Management's review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the Management's review and, in doing so, consider whether the Management's review is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

Moreover, it is our responsibility to consider whether the Management's review provides the information required under the Danish Financial Statements Act.

Based on our procedures, we conclude that the Management's review is in accordance with the financial statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statement Act. We did not identify any material misstatement of the Management's review.



Kaare Kristensen Lendorf
statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

Ledelsesberetning

Management's review

Oplysninger om selskabet

Company details

Navn/Name	N5 PorcelænsHAVEN ApS
Adresse, postnr., by/Address, Postal code, City	Store Kongensgade 40 F, 1264 København K
CVR-nr./CVR no.	32 34 45 93
Stiftet/Established	1. januar 2014/1 January 2014
Hjemstedskommune/Registered office	København
Regnskabsår/Financial year	1. januar - 31. december/1 January - 31 December
Bestyrelse/Board of Directors	Per Johan Bergman, formand/Chairman Erik Bertil Rydström Johan Anders Lundkvist
Direktion/Executive Board	Erik Bertil Rydström
Revision/Auditors	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvold Helmut's Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Beretning

Management commentary

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje investeringsejendomme.

Selskabet har i året ikke haft ansatte.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på 80.613.763 kr. mod 1.229.913 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 181.964.695 kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Business review

The Company's principal activity consists of owning investment properties.

The Company has no employees.

Financial review

The income statement for 2016 shows a profit of DKK 80,613,763 against DKK 1,229,913 last year, and the balance sheet at 31 December 2016 shows equity of DKK 181,964,695.

Events after the balance sheet date

No events materially affecting the Company's financial position have occurred subsequent to the financial year-end.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Resultatopgørelse

Income statement

Note	DKK	2016	2015
	Bruttofortjeneste	107.186.043	1.274.519
	Gross margin		
2	Finansielle indtægter	187.600	0
	Financial income		
3	Finansielle omkostninger	-3.675.767	-44.606
	Financial expenses		
	Resultat før skat	103.697.876	1.229.913
	Profit before tax		
4	Skat af årets resultat	-23.084.113	0
	Tax for the year		
	Årets resultat	80.613.763	1.229.913
	Profit for the year		
	Forslag til resultatdisponering		
	Recommended appropriation of profit		
	Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	63.000.000	40.000.000
	Extraordinary dividend distributed in the year		
	Overført resultat	17.613.763	-38.770.087
	Retained earnings/accumulated loss		
		80.613.763	1.229.913

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Note	DKK	2016	2015
	AKTIVER		
	ASSETS		
	Anlægsaktiver		
	Fixed assets		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Property, plant and equipment		
6	Investeringsejendom	560.000.000	486.600.000
	Investment property		
		<u>560.000.000</u>	<u>486.600.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>560.000.000</u>	<u>486.600.000</u>
	Total fixed assets		
	Omsætningsaktiver		
	Non-fixed assets		
	Tilgodehavender		
	Receivables		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.213.077	400.000
	Trade receivables		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.487.600	0
	Receivables from group enterprises		
	Andre tilgodehavender	160.000	0
	Other receivables		
		<u>7.860.677</u>	<u>400.000</u>
	Likvide beholdninger	<u>8.673.431</u>	<u>50.002</u>
	Cash		
	Omsætningsaktiver i alt	<u>16.534.108</u>	<u>450.002</u>
	Total non-fixed assets		
	AKTIVER I ALT	<u>576.534.108</u>	<u>487.050.002</u>
	TOTAL ASSETS		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Note	DKK	2016	2015
	PASSIVER		
	EQUITY AND LIABILITIES		
	Egenkapital		
	Equity		
7	Anpartskapital	1.000.000	1.000.000
	Share capital		
	Overført resultat	180.964.695	163.350.932
	Retained earnings		
	Egenkapital i alt	181.964.695	164.350.932
	Total equity		
	Hensatte forpligtelser		
	Provisions		
	Udskudt skat	20.196.582	0
	Deferred tax		
	Hensatte forpligtelser i alt	20.196.582	0
	Total provisions		
	Gældsforpligtelser		
	Liabilities other than provisions		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Non-current liabilities other than provisions		
	Gæld til realkreditinstitutter	314.598.108	263.084.789
	Mortgage debt		
		314.598.108	263.084.789
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Current liabilities other than provisions		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.627.391	26.344
	Current maturity of long-term liabilities		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.408	2.000.000
	Trade payables		
	Ansvarlig lån	40.000.000	41.035.000
	Subordinate loan		
	Skyldig selskabsskat	2.887.531	0
	Corporation tax payable		
	Deposita	12.931.845	16.198.363
	Deposits		
	Anden gæld	1.302.548	354.574
	Other payables		
		59.774.723	59.614.281
	Gældsforpligtelser i alt	374.372.831	322.699.070
	Total liabilities other than provisions		
	PASSIVER I ALT	576.534.108	487.050.002
	TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		
1	Anvendt regnskabspraksis		
	Accounting policies		
9	Sikkerhedsstillelser		
	Collateral		
10	Anvendelse af afledte finansielle instrumenter		
	Use of derivative financial instruments		
11	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	Anpartskapital Share capital	Overført resultat Retained earnings	I alt Total
Egenkapital 1. januar 2016 Equity at 1 January 2016	1.000.000	163.350.932	164.350.932
Årets resultat Profit for the year	0	17.613.763	17.613.763
Egenkapital 31. december 2016 Equity at 31 December 2016	1.000.000	180.964.695	181.964.695

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 Porcelænsøen ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Afledte finansielle instrumenter

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

Investeringsejendom

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

The annual report of N5 Porcelænsøen ApS for 2016 has been prepared in accordance with the provisions in the Danish Financial Statements Act to report reporting class B entities and elective choice of certain provisions applying to reporting class C entities.

The accounting policies used in the preparation of the financial statements are consistent with those of last year.

Derivative financial instruments

On initial recognition, derivative financial instruments are recognised at cost in the balance sheet and are subsequently measured at fair value in the Income Statement. Positive and negative fair values of derivative financial instruments are included in "Other receivables" and "Other payables", respectively.

Investment property

On initial recognition, investment property is measured at cost. Investment property is subsequently measured at fair value, and the value adjustment for the year is recognised in the income statement under the item "Fair value adjustment of investment property". The fair value is based on the expected future cash flows for the investment property.

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 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.

Bruttofortjeneste

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

Andre eksterne omkostninger

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

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 bias.

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 margin

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

Other external expenses

Other external expenses include the year's expenses relating to the Company's core activities, including expenses relating to administration, bad debts etc.

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.

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

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

Balancen

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.

Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statements at the amounts that concern the financial year. Net financials include interest income and expenses as well as allowances and surcharges under the advance-payment-of-tax scheme, etc.

Tax

Tax for the year includes current tax on the year's expected taxable income and the year's deferred tax adjustments. The portion of the tax for the year that relates to the profit/loss for the year is recognised in the income statement, whereas the portion that relates to transactions taken to equity is recognised in equity.

The Company and its Danish group entities are jointly taxed. The Danish income tax charge is allocated between profit making and loss making Danish entities in proportion to their taxable income).

Jointly taxed entities entitled to a tax refund are reimbursed by the management company based on the rates applicable to interest allowances, and jointly taxed entities which have paid too little tax pay a surcharge according to the rates applicable to interest surcharges to the management company.

Balance sheet

Receivables

Receivables are measured at amortised cost.

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

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

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Cash

Cash comprise cash and short term securities which are readily convertible into cash and subject only to minor risks of changes in value.

Income taxes

Current tax payables and receivables are recognised in the balance sheet as the estimated income tax charge for the year, adjusted for prior-year taxes and tax paid on account.

Deferred tax is measured according to the liability method on all temporary differences between the carrying amount and the tax base of assets and liabilities. However, deferred tax is not recognised on temporary differences relating to goodwill which is not deductible for tax purposes and on office premises and other items where temporary differences, apart from business combinations, arise at the date of acquisition without affecting either profit/loss for the year or taxable income. Where alternative tax rules can be applied to determine the tax base, deferred tax is measured based on Management's intended use of the asset or settlement of the liability, respectively.

Deferred tax is measured according to the tax rules and at the tax rates applicable at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Deferred tax assets are recognised at the expected value of their utilisation; either as a set-off against tax on future income or as a set-off against deferred tax liabilities in the same legal tax entity. Changes in deferred tax due to changes in the tax rate are recognised in the income statement.

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 lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Liabilities

Financial liabilities are recognised at the date of borrowing at the net proceeds received less transaction costs paid. On subsequent recognition, financial liabilities are measured at amortised cost, corresponding to the capitalised value, using the effective interest rate.

Accordingly, the difference between the proceeds and the nominal value is recognised in the income statement over the term of the loan. Financial liabilities also include the capitalised residual lease liability in respect of finance leases.

Other liabilities are measured at net realisable value.

DKK	2016	2015
2 Finansielle indtægter		
Financial income		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	187.600	0
Interest receivable, group entities		
	<u>187.600</u>	<u>0</u>
3 Finansielle omkostninger		
Financial expenses		
Andre finansielle omkostninger	3.675.767	44.606
Other financial expenses		
	<u>3.675.767</u>	<u>44.606</u>
4 Skat af årets resultat		
Tax for the year		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	2.887.531	0
Estimated tax charge for the year		
Årets regulering af udskudt skat	20.196.582	0
Deferred tax adjustments in the year		
	<u>23.084.113</u>	<u>0</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

5 Materielle anlægsaktiver

Property, plant and equipment

DKK	Investerings- ejendom Investment property
Kostpris 1. januar 2016 Cost at 1 January 2016	486.600.000
Kostpris 31. december 2016 Cost at 31 December 2016	486.600.000
Værdireguleringer 1. januar 2016 Value adjustments at 1 January 2016	0
Årets værdireguleringer Value adjustments for the year	73.400.000
Værdireguleringer 31. december 2016 Value adjustments at 31 December 2016	73.400.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016 Carrying amount at 31 December 2016	560.000.000

6 Investeringsejendom

Investment property

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdi af investeringsejendom er beregnet ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med en relevant diskonteringsfaktor. Forventede fremtidige pengestrømme er baseret på ledelsesgodkendte budgetter for det kommende 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.

Opgørelse af dagsværdi

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelsen af dagsværdien er:

Diskonteringsfaktor; 6,50 %
Inflationsrate; 2,0 %
Langsigtet tomgang; 0,0 %
Deposita; 10,6 mio. DKK
Terminalværdien udgør 395 mio. DKK

Fair value estimation

The fair value of investment property has been estimated by discounting the expected, future cash flows, using a relevant discount factor. Expected future cash flows are based on budgets, approved by management, for the coming year 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.

Fair value estimation

The most significant fair value assumptions are:

Discount rate; 6.50%
Inflation; 2.0%
Long term vacancies; 0.0%
Deposits; DKK 10.6 million
Value of the terminal period DKK 395 million



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

DKK	<u>2016</u>	<u>2015</u>
7 Anpartskapital Share capital		
Anpartskapitalen er fordelt således: Analysis of the share capital:		
Anparter, 1.000.000 stk. a nom. 1,00 kr. 1,000,000 shares of DKK 1,00 nominal value each	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

8 Langfristede gældsforpligtelser

Long-term liabilities

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 304.548.465 kr. senere end 5 år fra balanceringsdagen.

Of the long-term liabilities, DKK 304.548.465 falls due for payment after more than 5 years after the balance sheet date.

9 Sikkerhedsstillelser

Collateral

Til sikkerhed for gæld overfor kreditinstitutter har virksomheden stillet sikkerhed i grund og bygning med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2016 på 560 mio. kr.

As securities for the Company's debt to the credit institutions, assets worth a total of DKK 560 million have been pledged as collateral or otherwise charged

10 Anvendelse af afledte finansielle instrumenter

Use of derivative financial instruments

Cap

Virksomheden har indgået en rentecap med Nykredit.

Rentecappen er indgået med henblik på at afdække renterisikoen forbundet med prioritetsgælden med en nominel værdi på 315 mio. kr. Aftalens nominelle værdi pålyder 235 mio. kr. med valør 28. december 2018.

Der er foretaget cap af den variable rente DKK-CIBOR-3M med den faste rente på 1 %.

Dagsværdien beregnes af Nykredit efter aftalens diskonterede cash-flow ved anvendelse af markedsrenten pr. 31. december 2016.

Dagsværdien af rentecappen beløber sig til 0,2 mio. kr. pr. 31. december 2016.

Dagsværdien af rentecappen er indregnet som andre tilgodehavender.

Cap

The Company has entered into an interest Cap agreement with Nykredit.

The interest rate cap agreement has been entered into for the purpose of hedging the interest rate risk associated with the mortgage debt with a nominal amount of DKK 315 million. The notional amount of the agreement is DKK 235 million and the termination date is set to 28. December 2018.

The floating rate DKK-CIBOR-3M has been capped at a fixed rate of 1% p.a.

The fair value has been calculated by Nykredit based on the agreement's discounted cash flow using the market interest at 31 December 2016.

The fair value of the interest cap amounts to DKK 0.2 million at 31 December 2016.

The fair value of the interest cap has been recognized as other receivables.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

11 Nærtstående parter

Related parties

N5 PorcelænsHAVEN ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

N5 PorcelænsHAVEN 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
Ejendomsselskabet N5 Thor ApS Ejendomsselskabet N5 Thor ApS	København, Danmark Copenhagen, Denmark	Kapitalbesiddelse Participating interest

Oplysning om koncernregnskaber

Information about consolidated financial statements

Modervirksomhed Parent	Hjemsted Domicile	Rekvirering af modervirksom- hedens koncernregnskab Requisitioning of the parent company's consolidated financial statements
Niam V Holding AB	Sverige	www.niam.se