

# Komplementar Niam Core-Plus Denmark ApS

c/o DEAS, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 35 05 40 30



## 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:

.....  
Inger Kjær

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

<b>Ledelsespåtegning</b> Statement by the Executive Board	2
<b>Den uafhængige revisors erklæringer</b> Independent auditors' report	3
<b>Ledelsesberetning</b> Management's review	5
Oplysninger om selskabet Company details	5
Beretning Operating review	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b> Financial statements for the period 1 January - 31 December	6
Resultatopgørelse Income statement	6
Balance Balance sheet	7
Noter Notes to the financial statements	8

## Ledelsespåtegning

Statement by the Executive Board

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Komplementar Niam Core-Plus Denmark ApS.

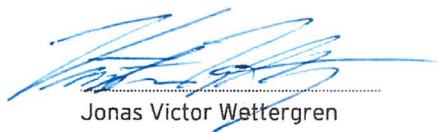
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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:



Jonas Victor Wettergren



Johan Anders Lundqvist



Per Johan Bergman

The Executive Board has today discussed and approved the annual report of Komplementar Niam Core-Plus Denmark ApS for the financial year 1 January - 31 December 2015.

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

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the Company's financial position at 31 December 2015 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2015.

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

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



## Den uafhængige revisors erklæringer

Independent auditors' report

Til kapitalejerne i Komplementar Niam Core-Plus Denmark ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Komplementar Niam Core-Plus Denmark ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 Komplementar Niam Core-Plus Denmark ApS

### Independent auditors' report on the financial statements

We have audited the financial statements of Komplementar Niam Core-Plus Denmark ApS for the financial year 1 January - 31 December 2015, which comprise an income statement, balance sheet 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.

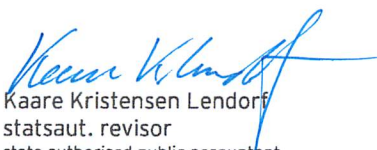
Our audit has not resulted in any qualification.

**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 Komplementar Niam Core-Plus Denmark ApS  
Adresse, postnr., by/Address, Postal code, City c/o DEAS, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg

CVR-nr./CVR No. 35 05 40 30  
Hjemstedskommune/Registered office København  
Regnskabsår/Financial year 1. januar - 31. december/1 January - 31 December

Direktion/Executive Board  
Jonas Victor Wettergren  
Johan Anders Lundkvist  
Per Johan Bergman

Revision/Auditors Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab  
Osvold Helmuhs Vej 4, P O Box 250, 2000 Frederiksberg,  
Denmark

## Beretning

Operating review

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at være komplementar for K/S Core-Plus 1 og K/S Core-plus 2.

### Usædvanlige forhold som har påvirket årsregnskabet

#### Going concern

Selskabet har i 2015 tabt mere end 50 % af selskabskapitalen grundet omkostninger. Det er ledelsens forventning, at egenkapitalen vil reetableres ved egen indtjening. Alternativt vil selskabet tilføres yderligere kapital efter behov.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på -21.894 kr. mod -29.727 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 24.692 kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

### The Company's business review

The company's objective is to be general partner in K/S Core-Plus 1 and K/S Core-Plus 2.

### Unusual matters having affected the financial statements

#### Going concern

In 2015, the Company has lost more than half of the share capital due to costs. The Management expects that the equity will be re-established by future earnings performance. Alternative, additional capital will be injected if and when needed.

### Financial review

The income statement for 2015 shows a loss of DKK 21,894 against a loss of DKK 29,727 last year, and the balance sheet at 31 December 2015 shows equity of DKK 24,692.

### 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
	<b>Bruttotab</b>	-28.655	-39.109
	Gross profit/loss		
	<b>Finansielle indtægter</b>	36	346
	Financial income		
	<b>Resultat før skat</b>	-28.619	-38.763
	Profit/loss before tax		
2	<b>Skat af årets resultat</b>	6.725	9.036
	Tax for the year		
	<b>Årets resultat</b>	-21.894	-29.727
	Profit/loss for the year		
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Proposed profit appropriation/distribution of loss		
	<b>Overført resultat</b>	-21.894	-29.727
	Retained earnings/accumulated loss		
		-21.894	-29.727

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

Financial statements for the period 1 January - 31 December

**Balance**

Balance sheet

Notes	DKK	2015	2014
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>ASSETS</b>		
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Current assets		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Receivables		
	Udskudte skatteaktiver	0	10.265
	Deferred tax assets		
	Tilgodehavende selskabsskat	3.461.821	0
	Income taxes receivable		
		<u>3.461.821</u>	<u>10.265</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>55.702</u>	<u>61.321</u>
	Cash		
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>3.517.523</u>	<u>71.586</u>
	Total current assets		
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>3.517.523</u>	<u>71.586</u>
	<b>TOTAL ASSETS</b>		

**Balance**

Balance sheet

Notes	DKK	2015	2014
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>EQUITY AND LIABILITIES</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Equity		
3	Selskabskapital	80.000	80.000
	Share capital		
	Overført resultat	-55.308	-33.414
	Retained earnings		
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>24.692</u>	<u>46.586</u>
	Total equity		
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	Liabilities other than provisions		
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Current liabilities other than provisions		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.444.831	0
	Payables to group entities		
	Anden gæld	48.000	25.000
	Other payables		
		<u>3.492.831</u>	<u>25.000</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>3.492.831</u>	<u>25.000</u>
	Total liabilities other than provisions		
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>3.517.523</u>	<u>71.586</u>
	<b>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</b>		

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
Accounting policies
- 4 Sikkerhedsstillelser  
Collateral
- 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
Contractual obligations and contingencies, etc.



## 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 Komplementar Niam Core-Plus Denmark ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

The annual report of Komplementar Niam Core-Plus Denmark ApS for 2015 has been presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act as regards reporting class B enterprises.

The accounting policies applied by the company are consistent with those of last year.

#### Resultatopgørelsen

##### Bruttotab

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

##### Andre eksterne omkostninger

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

##### Finansielle indtægter

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter 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 selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

#### Income statement

##### Gross profit/loss

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

##### Other external expenses

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

##### Financial income

Financial income are recognised in the income statements at the amounts that concern the financial year. Net financials include interest income 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).

**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)

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

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.

**Balancen****Balance sheet****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.

**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.

**Egenkapital****Equity****Foreslået udbytte**

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

**Proposed dividends**

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

**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.

## 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)

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.

#### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

#### Other payables

Other payables are measured at net realisable value.

DKK	2015	2014
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Tax for the year		
Årets regulering af udskudt skat	3.540	-9.036
Deferred tax adjustments in the year		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-10.265	0
Tax adjustments, prior years		
	<u>-6.725</u>	<u>-9.036</u>

#### 3 Selskabskapital

Share capital

Selskabskapitalen er fordelt således:

The share capital consists of the following:

Anparter, 80.000 stk. a nom. 1,00 kr.  
80,000 shares of DKK 1,00 each

80.000	80.000
<u>80.000</u>	<u>80.000</u>

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 2 år:

Analysis of changes in the share capital over the past 2 years:

DKK	2015	2014
Saldo primo	80.000	80.000
Opening balance		
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>



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

Financial statements for the period 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

**4 Sikkerhedsstillelser**

Collateral

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31/12 2015.

Selskabet er som komplementar i K/S Core-Plus 1 og K/S Core-Plus 2 fuldt ansvarlig deltager med ubegrænset hæftelse for alle kommanditselskabets forpligtelser.

The Company has not placed any assets or other as security for loans at 31/12 2015.

As general partner in K/S Core-Plus 1 and K/S Core-Plus 2, the company is a fully liable participant with unlimited liability in respect of all of the limited partnership's obligations.

**5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

Contractual obligations and contingencies, etc.

**Andre eventualforpligtelser**

Other contingent liabilities

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2014.

As management company, the company is jointly taxed with other Danish group entities and is jointly and severally with other jointly taxed group entities for payment of income taxes for the income year 2014.