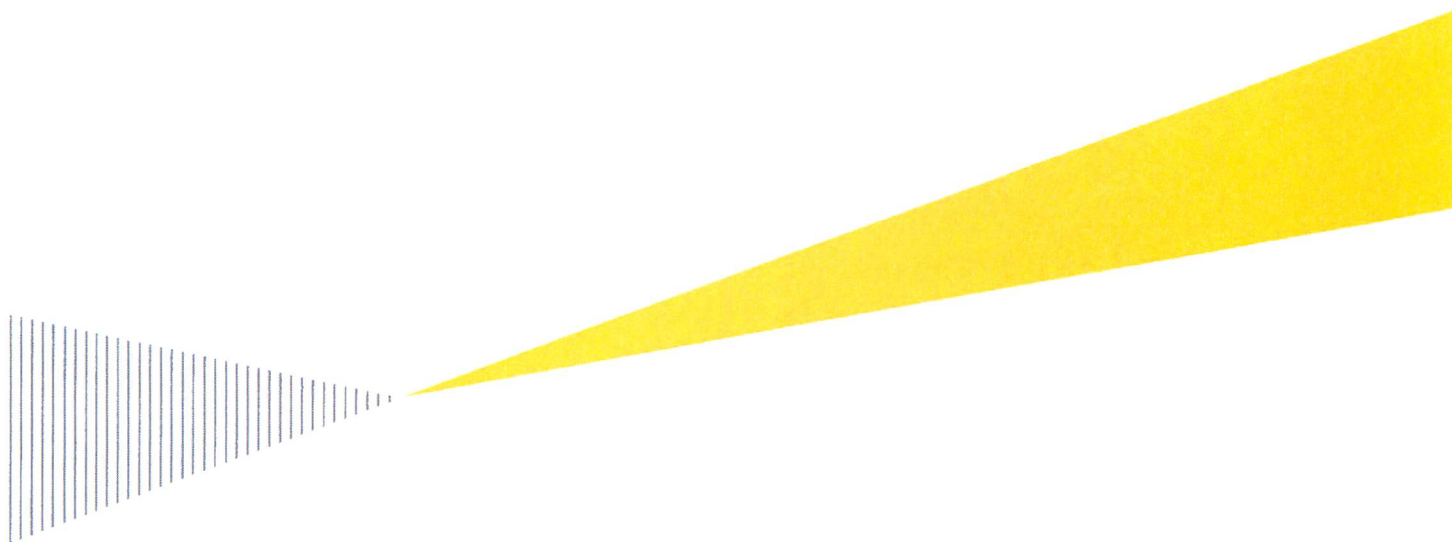


K/S Niam Core-Plus 1

c/o DEAS

Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 35 05 66 37



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

Ledelsespåtegning	2
Statement by the Board of Directors	
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

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Niam Core-Plus 1.

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.

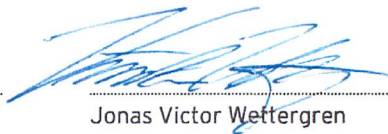
København, den 13. maj 2016

Copenhagen, 13 May 2016

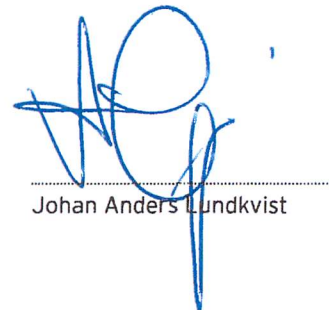
Bestyrelse/Board of Directors:



Per Johan Bergman



Jonas Victor Wettergren



Johan Anders Lundkvist

The Management has today discussed and approved the annual report of K/S Niam Core-Plus 1 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 kommanditisterne i K/S Niam Core-Plus 1

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Niam Core-Plus 1 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 limited partners of K/S Niam Core-Plus 1

Independent auditors' report on the financial statements

We have audited the financial statements of K/S Niam Core-Plus 1 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.

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.

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

Kaare Kristensen Lendorf
statsaut. revisor
State Authorised Public Accountant



Ledelsesberetning

Management's review

Oplysninger om selskabet

Company details

Navn/Name

K/S Niam Core-Plus 1

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

Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg

CVR-nr./CVR No.

35 05 66 37

Hjemstedskommune/Registered office

København/Copenhagen

Regnskabsår/Financial year

1. januar - 31. december/1 January - 31 December

Bestyrelse/Board of Directors

Per Johan Bergman

Jonas Victor Wettergren

Johan Anders Lundkvist

Revision/Auditors

Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab

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

Ledelsesberetning

Management's review

Beretning

Operating review

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve, eje, sælge og udleje ejendomme.

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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på 19.428.748 DKK mod 23.220.785 DKK sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 101.183.022 DKK

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

The Company's business review

The objective of the Company is to acquire, hold, sell and rent out properties.

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.

Financial review

The income statement for 2015 shows a profit of DKK 19,428,748 against a profit of DKK 23,220,785 last year, and the balance sheet at 31 December 2015 shows equity of DKK 101,183,022.

Post balance sheet events

No significant events have occurred subsequent to the financial year end.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Resultatopgørelse

Income statement

Note	DKK	2015	2014
	Bruttofortjeneste	30.735.803	34.256.828
	Gross profit		
	Finansielle indtægter	0	239
	Financial income		
2	Finansielle omkostninger	-11.307.055	-11.036.282
	Financial expenses		
	Årets resultat	19.428.748	23.220.785
	Profit for the year		
	Forslag til resultatdisponering		
	Proposed profit appropriation		
	Betalt ekstraordinært udbytte	6.200.000	11.000.000
	Extraordinary dividend distributed		
	Overført resultat	13.228.748	12.220.785
	Retained earnings		
		19.428.748	23.220.785

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

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Notes		2015	2014
Notes	DKK		
	AKTIVER		
	ASSETS		
	Anlægsaktiver		
	Non-current assets		
3	Materielle anlægsaktiver		
	Property, plant and equipment		
4	Investeringsejendomme	384.500.000	372.600.000
	Investment property		
		<u>384.500.000</u>	<u>372.600.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>384.500.000</u>	<u>372.600.000</u>
	Total non-current assets		
	Omsætningsaktiver		
	Current assets		
	Tilgodehavender		
	Receivables		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	121.529
	Trade receivables		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	59.755
	Receivables from group entities		
	Andre tilgodehavender	306.373	1.068.039
	Other receivables		
	Periodeafgrænsningsposter	182.551	168.312
	Deferred income		
		<u>488.924</u>	<u>1.417.635</u>
	Likvide beholdninger	<u>6.301.554</u>	<u>3.642.580</u>
	Cash		
	Omsætningsaktiver i alt	<u>6.790.478</u>	<u>5.060.215</u>
	Total current assets		
	AKTIVER I ALT	<u>391.290.478</u>	<u>377.660.215</u>
	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		
5	Kommanditkapital	71.300.000	71.300.000
	Limited partnership capital		
	Overført resultat	29.883.022	16.654.276
	Retained earnings		
	Egenkapital i alt	101.183.022	87.954.276
	Total equity		
	Gældsforpligtelser		
	Liabilities other than provisions		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Non-current liabilities other than provisions		
	Gæld til realkreditinstitutter	178.383.800	178.265.780
	Mortgage debt		
	Ansvarlig lånekapital	102.600.000	102.600.000
	Subordinate loan capital		
	Anden gæld	7.211.028	7.074.257
	Other payables		
		288.194.828	287.940.037
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Current liabilities other than provisions		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	200.851	546.581
	Trade payables		
	Anden gæld	1.711.777	1.219.321
	Other payables		
		1.912.628	1.765.902
	Gældsforpligtelser i alt	290.107.456	289.705.939
	Total liabilities other than provisions		
	PASSIVER I ALT	391.290.478	377.660.215
	TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		
1	Anvendt regnskabspraksis		
	Accounting policies		
7	Sikkerhedsstillelser		
	Collateral		
8	Nærtstående parter		
	Related parties		



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Egenkapitaloppgørelse

Statement of changes in equity

DKK	Kommanditkapital Limited partnership capital	Overført resultat Retained earnings	I alt Total
Egenkapital 1. januar 2015 Equity at 1 January 2015	71.300.000	7.518.303	78.818.303
Ændring i regnskabspraksis Changes in accounting policies	0	9.135.971	9.135.971
Årets resultat Profit/loss for the year	0	19.428.748	19.428.748
Betalt ekstraordinært udbytte Extraordinary dividend distributed	0	-6.200.000	-6.200.000
Egenkapital 31. december 2015 Equity at 31 December 2015	71.300.000	29.883.022	101.183.022

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 K/S Niam Core-Plus 1 for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

The annual report of K/S Niam Core-Plus 1 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 investeringsejendom.

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 7.021.547 fra DKK 16.199.238 til DKK 23.220.785.

Profit for the year 2014 increases with DKK 7,021,547 from DKK 16,199,238 to DKK 23,220,785.

Resultatet for 2015 reduceres med DKK 698.946 fra DKK 20.127.694 til DKK 19.428.748.

Profit for the year 2015 is reduced with DKK 698,946 from DKK 20,127,694 to DKK 19,428,748.

Forpligtelserne i 2014 reduceres med DKK 9.135.971 fra DKK 298.841.910 til DKK 289.705.939. Forpligtelserne i 2015 reduceres med DKK 8.200.985 fra DKK 298.308.441 til DKK 290.107.456.

Liabilities for 2014 are reduced with DKK 9,135,971 from DKK 298,841,910 to DKK 289,705,939. Liabilities for 2015 are reduced with 8,200,985 from DKK 298,308,441 to DKK 290,107,456.

Egenkapitalen i 2014 forøges med DKK 9.135.971 fra DKK 78.818.305 til DKK 87.954.276. Egenkapitalen i 2015 forøges med DKK 8.200.985 fra DKK 92.982.037 til DKK 101.183.022.

Equity 2014 is increased with DKK 9,135,971 from DKK 78,818,305 to DKK 87,954,276. Equity 2015 is increased with DKK 8,200,985 from DKK 92,982,037 to DKK 101,183,022.

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)

Valutaomregning

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

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

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.

Investerings ejendomme og gæld vedrørende investerings ejendomme

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

Currency translation

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

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

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 incomstatement.

Investment property and relating debt

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 'Fair value adjustment of investment property'. The fair value is made up 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 selskabet for at agere som principal og netto når ledelsen anser selskabet som agent.

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.

Income statement

Revenue

Rental income receivable from operating leases is recognised on a straight-line basis over the term of the lease, except for contingent rental income, which is recognised as earned.

Costs relating to incentives for lessees to enter into lease agreements are spread evenly over the lease term, even if the payments are not made on such a basis.

The lease term is the non-cancellable period of the lease together with any further term for which the lessee has the option to continue the lease, where, at the inception of the lease, Management is reasonably certain that the lessee will exercise that option.

Amounts received from lessees to terminate leases or to compensate for dilapidations are recognised in the income statement as received.

Service charges and expenses recoverable from tenants

Income arising from expenses recharged to lessees is recognised in the period in which the expenses can be contractually recovered. Service charges and other such receipts are included gross of the related costs in revenue when Management considers that the Group acts as principal and net when Management considers that the Group acts as agent.

Revenue is measured at fair value of the agreed consideration exclusive of VAT and taxes charged on behalf of third parties. All discounts and rebates granted are recognised in revenue.

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'.

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)

Andre eksterne omkostninger

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

Other external expenses

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

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.

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.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

Tax

Tax on the Company's profit and deferred tax are not recognised in the annual report of the limited partnership, as such taxes are incumbent on the individual limited partners personally.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendom værdiansættes til dagsværdi. Værdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

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

Balance sheet

Property, plant and equipment

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

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

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 sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en gruppe af tilgodehavender er værdiforringet. Nedskrivning foretages til nettorealiseringsværdi, såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

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 realiseringsværdi 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.

Receivables

Receivables are measured at amortised costs, which usually corresponds to the nominal value. Write-down is made for bad debt losses where there is an objective indication that a receivable or a receivable portfolio has been impaired. Write-down is made to net realisable value if this lower than the carrying amount.

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.

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.

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 that are subordinate to all the entity's other creditors are presented as subordinate loan capital and are recognised according to the same method as liabilities.

DKK	2015	2014
2 Finansielle omkostninger		
Financial expenses		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	7.182.000	6.762.000
Interest expenses, group entities		
Andre finansielle omkostninger	4.125.055	4.274.282
Other financial expenses		
	<u>11.307.055</u>	<u>11.036.282</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

3 Materielle anlægsaktiver Property, plant and equipment

DKK	Investeringsejendomme Investment property
Kostpris 1. januar 2015 Cost at 1 January 2015	357.455.223
Tilgang i årets løb Additions in the year	2.733.522
Kostpris 31. december 2015 Cost at 31 December 2015	360.188.745
Værdireguleringer 1. januar 2015 Value adjustments at 1 January 2015	15.144.777
Årets opskrivning Revaluations in the year	9.166.478
Værdireguleringer 31. december 2015 Value adjustments at 31 December 2015	24.311.255
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 Carrying amount at 31 December 2015	384.500.000

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 7.

Note 7 provides more details on security for loans, etc. as regards property, plant and equipment.

4 Investeringsaktiver Investment property

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdi af investeringsejendomme er beregnet for hver enkelt ejendom ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med en relevant diskonteringsfaktor. Forventede fremtidige pengestrømme er baseret på budgetter for de kommende 10 år og en beregnet terminalværdi for ejendommens resterende levetid. Diskonteringsfaktoren udgør den risikofrie rente og et risikotillæg for den enkelte ejendom.

Der anvendes uafhængige vurderingsmænd ved opgørelsen af dagsværdierne.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdien er:

Diskonteringsfaktor; 7,75 - 9,25 %.
 Inflationsrate; 2%.
 Langsigtet tomgang; 0%.
 Deposita; DKK 2,4 mio.
 Terminalværdien udgør 203,6 mio. kr.

Fair value estimation

The fair value of investment property has been estimated for every single property by discounting the expected, future cash flows, using a relevant discount factor. Expected future cash flows are based on budgets, for the coming 10-year period and an estimated terminal value for the remaining life of the property concerned. The discount factor comprises the risk-free interest rate and a risk premium for the property concerned.

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

Significant fair value assumptions

The most significant fair value assumptions are:

Discount rate; 7.75 - 9.25%.
 Inflation; 2%.
 Long-term vacancies; 0%.
 Deposit; 2.4 mio.
 Value of the terminal period DKK 203.6 million

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

5 Kommanditkapital

Limited partnership capital

Kommanditkapitalen har udviklet sig således de seneste 3 år:

Analysis of changes in the limited partnership capital over the past 3 years:

DKK	2015	2014	2013
Saldo primo Opening balance	71.300.000	52.000.000	52.000.000
Kapitalforhøjelse Capital increase	0	19.300.000	0
	<u>71.300.000</u>	<u>71.300.000</u>	<u>52.000.000</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

Long-term liabilities

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 151 mio. DKK senere end 5 år fra balancedagen.

Out of the total amount of non-current liabilities, DKK 151 million falls due for payment after more than five years after the balance sheet date.

7 Sikkerhedsstillelser

Collateral

Til sikkerhed for selskabets gæld over for banker er stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi af kr. 384,5 mio. DKK.

As security for the Company's debt to banks, assets worth a total of DKK 384,5 million have been pledged as collateral or otherwise charged.

8 Nærtstående parter

Related parties

K/S Niam Core-Plus 1' nærtstående parter omfatter følgende:

K/S Niam Core-Plus 1' 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 Nordic Core Plus Denmark office AB og dets tilknyttede selskaber NIAM Nordic Core Plus Denmark Office AB and group entities	Stockholm	Kapitalbesiddelse Participating interest

Oplysning om koncernregnskaber

Information about consolidated financial statements

Modervirksomhed Parent	Hjemsted Domicile	Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab Requisitioning of the parent's consolidated financial statements
Niam Nordic Core Plus Denmark Office AB	Stockholm	www.niam.se