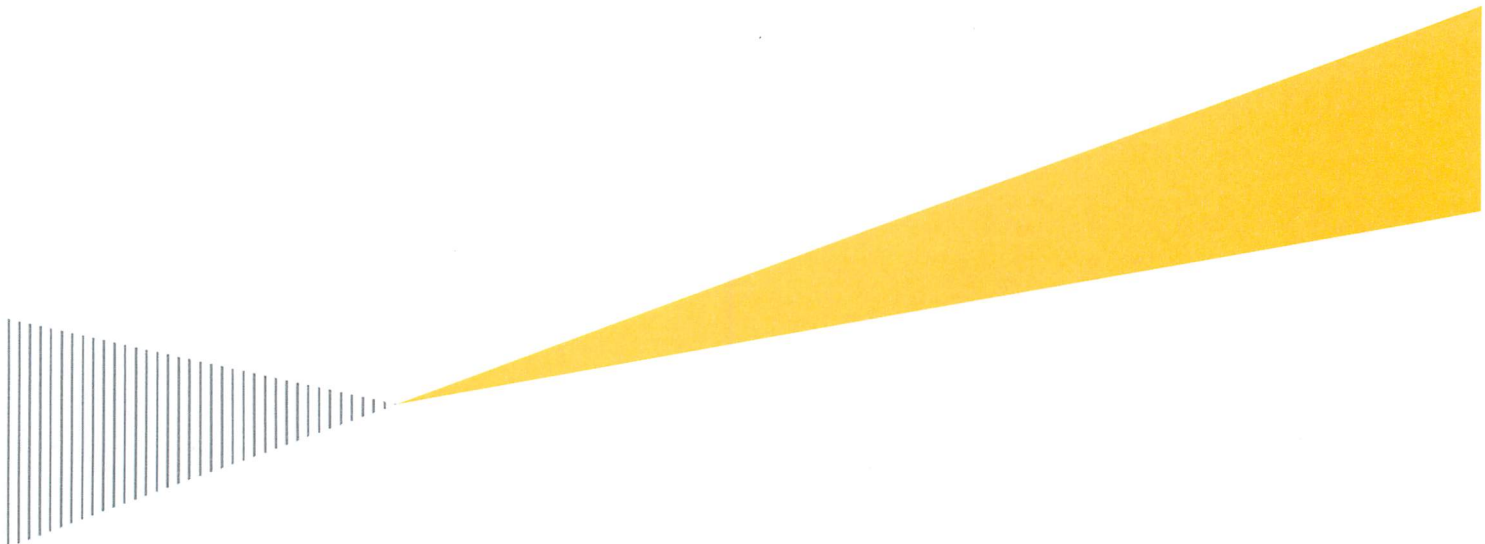


# K/S Niam V Denmark Commercial

c/o Taurus Ejendomsadministration ApS  
Skovvejen 11, 8000 Aarhus

CVR-nr. 35 52 15 93



## Årsrapport 2015

Annual report 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 13. maj 2016  
Approved at the annual general meeting of shareholders on 13 May 2016

Som dirigent:  
Chairman:

.....  
Thomas Windtberg

Dette dokument indeholder en oversættelse af den originale danske tekst. I tilfælde af uoverensstemmelse mellem den originale danske tekst og oversættelsen er den originale danske tekst gældende.  
The English text is a translation of the original Danish text. The original Danish text is the governing text for all purposes, and in case of any discrepancy, the Danish wording will be applicable.



Building a better  
working world



## Indhold

Contents

<b>Ledespåtegning</b>	2
Statement by the Board of Directors	
<b>Den uafhængige revisors erklæringer</b>	3
Independent auditors' report	
<b>Ledelsesberetning</b>	5
Management's review	
Oplysninger om selskabet	5
Company details	
Beretning	6
Operating review	
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	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 V Denmark Commercial.

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.

The Management has today discussed and approved the annual report of K/S Niam V Denmark Commercial 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.

København, den 13. maj 2016

Copenhagen, 13 May 2016

Kommanditisterne/Limited partners:



Per Johan Bergman  
formand/chairman



Johan Anders Lundkvist



Erik Bertil Rydström

## Den uafhængige revisors erklæringer

Independent auditors' report

Til kommanditisterne i K/S Niam V Denmark Commercial

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Niam V Denmark Commercial for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### *Ledelsens ansvar for årsregnskabet*

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

### *Revisors ansvar*

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

To the limited partners of K/S Niam V Denmark Commercial

### Independent auditors' report on the financial statements

We have audited the financial statements of K/S Niam V Denmark Commercial 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

Independent auditors' report

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.

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

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.

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

K/S Niam V Denmark Commercial

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

Skovvejen 11, 8000 Aarhus

CVR-nr./CVR No.

35 52 15 93

Hjemstedskommune/Registered office

Aarhus

Regnskabsår/Financial year

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

Kommanditisterne/Limited partners

Per Johan Bergman, formand/Chairman

Johan Anders Lundkvist

Erik Bertil Rydström

Revision/Auditors

Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab

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

Denmark

## Ledelsesberetning

Management's review

### Beretning

Operating review

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i fast ejendom.

#### Væsentlige regnskabsmæssige skøn

Måling af den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme er baseret på et 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 13.534.266 DKK mod 37.459.763 DKK sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 170.211.251 DKK

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

#### The Company's business review

The company's objective is to invest in real property.

#### Significant accounting estimates

Measurement of the carrying amount of investment properties 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 13,534,266 against a profit of DKK 37,459,763 last year, and the balance sheet at 31 December 2015 shows equity of DKK 170,211,251.

#### 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		2015	2014
Note	DKK		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<u>33.525.564</u>	<u>66.322.009</u>
	Gross profit		
2	Finansielle omkostninger	<u>-19.991.298</u>	<u>-28.862.246</u>
	Financial expenses		
	<b>Årets resultat</b>	<u>13.534.266</u>	<u>37.459.763</u>
	Profit for the year		
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Proposed profit appropriation		
	Overført resultat	<u>13.534.266</u>	<u>37.459.763</u>
	Retained earnings		
		<u>13.534.266</u>	<u>37.459.763</u>



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

Financial statements for the period 1 January - 31 December

**Balance**

Balance sheet

**Notes**

Notes	DKK	2015	2014
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>ASSETS</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	Non-current assets		
3	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Property, plant and equipment		
4	<b>Investeringsjendomme</b>	724.729.906	722.000.000
	Investment properties		
		<u>724.729.906</u>	<u>722.000.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>724.729.906</u>	<u>722.000.000</u>
	Total non-current assets		
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Current assets		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Receivables		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	40.357
	Trade receivables		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	31.250
	Receivables from group enterprises		
	Andre tilgodehavender	529.911	352.754
	Other receivables		
	Periodeafgrænsningsposter	<u>1.282.588</u>	<u>465.344</u>
	Prepayments		
		<u>1.812.499</u>	<u>889.705</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>22.366.187</u>	<u>17.378.115</u>
	Cash		
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>24.178.686</u>	<u>18.267.820</u>
	Total current assets		
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>748.908.592</u>	<u>740.267.820</u>
	TOTAL ASSETS		

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

### Balance

Balance sheet

#### Notes

Notes	DKK	2015	2014
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>EQUITY AND LIABILITIES</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Equity		
	Kommandit-kapital	119.000.000	119.000.000
	Limited partnership capital		
	Overført resultat	51.211.251	37.676.985
	Retained earnings		
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>170.211.251</b>	<b>156.676.985</b>
	Total equity		
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	Liabilities other than provisions		
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Non-current liabilities other than provisions		
	Gæld til banker	424.290.497	428.474.975
	Bank debt		
	Ansvarlig lånekapital	110.000.000	110.000.000
	Subordinate loan capital		
	Deposita	13.615.934	11.156.084
	Deposits		
		<b>547.906.431</b>	<b>549.631.059</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Current liabilities other than provisions		
5	<b>5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser</b>	4.221.750	4.221.750
	Short-term part of long-term liabilities other than provisions		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.113.723	7.925.471
	Trade payables		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	9.900.128	8.704.496
	Payables to group enterprises		
	Anden gæld	14.273.619	12.119.451
	Other payables		
	Periodeafgrænsningsposter	1.281.690	988.608
	Deferred income		
		<b>30.790.910</b>	<b>33.959.776</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>578.697.341</b>	<b>583.590.835</b>
	Total liabilities other than provisions		
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>748.908.592</b>	<b>740.267.820</b>
	<b>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</b>		

1 Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

6 Sikkerhedsstillelser

Collateral

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Contractual obligations and contingencies, etc.

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	Kommandit- kapital Limited partnership capital	Overført resultat Retained earnings	I alt Total
Egenkapital 1. januar 2015 Equity at 1 January 2015	119.000.000	34.859.897	153.859.897
Regulering af egenkapital som følge af praksisændringer Adjustment of equity through changes in accounting policies	0	2.817.088	2.817.088
Årets resultat Profit/loss for the year	0	13.534.266	13.534.266
<b>Egenkapital 31. december 2015</b> Equity at 31 December 2015	<b>119.000.000</b>	<b>51.211.251</b>	<b>170.211.251</b>

## 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 V Denmark Commercial for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Klasse B-virksomheder.

The annual report of K/S Niam V Denmark Commercial 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 relating to the Company's investment property are now to be 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:

Resultatet for 2014 forøges med DKK 2.817.088 fra DKK 34.859.897 til DKK 37.676.985. Resultatet for 2015 reduceres med DKK 289.504 fra DKK 13.823.770 til DKK 13.534.266.

Profit for the year 2014 increases with DKK 2,817,088 from DKK 34,859,897 to DKK 37,676,985. Profit for the year 2015 is reduced with DKK 289,504 from DKK 13.827.770 to DKK 13.534.266.

Forpligtelserne i 2014 reduceres med DKK 2.817.088 fra DKK 586.407.923 til DKK 583.590.835.

Liabilities for 2014 are reduced with DKK 2,817,088 from DKK 586,407,923 to DKK 583,590,835. Liabilities for 2015 are reduced with 2,614,066 from DKK 581.311.407 to DKK 578.697.341.

Forpligtelserne i 2015 reduceres med DKK 2.614.066 fra DKK 581.311.407 til DKK 578.697.341.

Egenkapitalen i 2014 forøges med DKK 2.817.088 fra DKK 153.859.897 til DKK 156.676.985. Egenkapitalen i 2015 forøges med DKK 2.614.066 fra DKK 167.597.185 til DKK 170.211.251.

Equity 2014 is increased with DKK 2,817,088 from DKK 153,859,897 to DKK 156,676,985. Equity 2015 is increased with DKK 2,614,066 from DKK 167.597.185 to DKK 170.211.521.

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.

##### Currency translation

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

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

##### Resultatopgørelsen

###### Nettoomsætning

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

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

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

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

Serviceindtægter og udgifter som kan genindvindes fra lejere:

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

###### Bruttofortjeneste

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

###### Andre eksterne omkostninger

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

##### Income statement

###### Revenue

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

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

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

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

Service charges and expenses recoverable from tenants:

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

###### Gross profit

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

###### Other external expenses

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

## 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 omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen m.v.

##### Financial expenses

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

##### Balancen

###### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendom værdiansættes til dagsværdi. Værdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

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

##### Balance sheet

###### Property, plant and equipment

Investment property is 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 non-occupation less operating expenses - is capitalised using a fixed market-based return requirement.

###### 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 nettorealisation sværdi, 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.

###### Receivables

Receivables are measured at amortised cost, which usually corresponds to the nominal value. Provisions are made for bad debts on the basis of objective evidence that a receivable or a group of receivables are impaired. The value is reduced to the lower of the net realisable value and 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.

## 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, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljene baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Likvider

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

#### 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.

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 which are subject to an insignificant risk of changes in value.

#### 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.



## 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)

##### Ansvarlig lånekapital

Gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle virksomhedens andre kreditorer præsenteres som ansvarlig lånekapital. Indregningen foretages efter samme metode som gældsforpligtelser.

##### Subordinate loan capital

Liabilities 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.

##### Periodeafgrænsningsposter

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

##### Deferred income

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

DKK	2015	2014
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Financial expenses		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	9.923.844	8.704.496
Interest expenses, group entities		
Andre finansielle omkostninger	10.067.454	20.157.750
Other financial expenses		
	19.991.298	28.862.246
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
Property, plant and equipment		
		<b>Investerings-</b>
		<b>ejendomme</b>
		<b>Investment</b>
		<b>properties</b>
DKK		
Kostpris 1. januar 2015		686.519.552
Cost at 1 January 2015		
Tilgange		4.444.769
Additions		
Kostpris 31. december 2015		690.964.321
Cost at 31 December 2015		
Værdireguleringer 1. januar 2015		35.480.448
Value adjustments at 1 January 2015		
Årets værdireguleringer		-1.714.863
Value adjustments for the year		
Værdireguleringer 31. december 2015		33.765.585
Value adjustments at 31 December 2015		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>		<b>724.729.906</b>
Carrying amount at 31 December 2015		

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 6.

Note 6 provides more details on security for loans, etc. as regards property, plant and equipment.

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

Financial statements for the period 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

**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 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; 8,25 - 9,75 %  
Inflationsrate; 2 %  
Langsigtet tomgang; 0 - 5 %  
Deposita; 13 mio. kr.  
Terminalværdien udgør 391 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; 8.25 - 9.75 %  
Inflation; 2 %  
Long term vacancies; 0-5 %  
Deposit; DKK 13 mio  
Value of the terminalperiod DKK 391 mio.

**5 Langfristede gældsforpligtelser**

Long-term liabilities

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 0 mio. kr. senere end 5 år fra balancedagen.

Of total long-term liabilities, DKK 0 million falls due for payment after more than 5 years after the balance sheet date.

**6 Sikkerhedsstillelser**

Collateral

Til sikkerhed for selskabets gæld over for banker er stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi af 724 mio. kr.

As security for the company's debt to banks, assets worth a total of DKK 724 million have been pledged as collateral or otherwise charged.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

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

##### Andre eventualforpligtelser Other contingent liabilities

Selskabet kautioner overfor VAT83 ApS' gæld i alt 143.325.000 kr. over for kreditinstitutter.

The company has provided guarantees for VAT 83 ApS' debt of total DKK 143,325,000 vis-à-vis credit institutions.

#### 8 Nærtstående parter Related parties

K/S Niam V Denmark Commercial' nærtstående parter omfatter følgende:  
K/S Niam V Denmark Commercial' related parties comprise the following:

##### Bestemmende indflydelse Parties exercising control

<u>Nærtstående part</u> <u>Related party</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u> <u>Domicile</u>	<u>Grundlag for</u> <u>bestemmende indflydelse</u> <u>Basis for control</u>
NIAM V Holding AB og tilknyttede selskaber NIAM V Holding AB and group entities		Kapitalbesiddelse Participating interest

##### Oplysning om koncernregnskaber Information about consolidated financial statements

<u>Modervirksomhed</u> <u>Parent</u>	<u>Hjemsted</u> <u>Domicile</u>	<u>Rekvirering af modervirk-</u> <u>somhedens koncernregnskab</u> <u>Requisitioning of the parent's</u> <u>consolidated financial statements</u>
NIAM V Denmark Holding AB	Stockholm, Sverige	www.niam.se