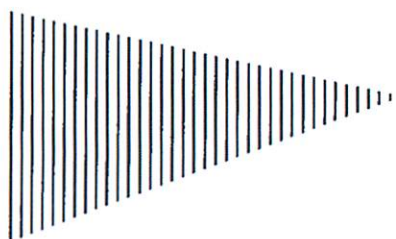


K/S Niam V Denmark Commercial

c/o Taurus Ejendomsadministration ApS
Skovvejen 11, 8000 Aarhus

CVR-nr./CVR no. 35 52 15 93



Årsrapport 2016

Annual report 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 1. maj 2017
Approved at the annual general meeting of shareholders on 1 May 2017

Som dirigent:
Chairman

Erik Bertil Rydström

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

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



Building a better
working world

Indhold

Contents

Ledelsespåtegning	2
Statement by the Board of Directors	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Independent auditor's report	
Ledelsesberetning	7
Management's review	
Oplysninger om selskabet	7
Company details	
Beretning	8
Management commentary	
Årsregnskab 1. januar - 31. december	9
Financial statements for the period 1 January - 31 December	
Resultatopgørelse	9
Income statement	
Balance	10
Balance sheet	
Egenkapitalopgørelse	12
Statement of changes in equity	
Noter	13
Notes to the financial statements	

Ledelsespåtegning

Statement by the Board of Directors

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for K/S Niam V Denmark Commercial for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. april 2017

Copenhagen, 26 April 2017

Bestyrelsen/Board of Directors:



Per Johan Bergman
formand/Chairman



Johan Anders Lundkvist



Erik Bertil Rydström

Today, the Management has discussed and approved the annual report of K/S Niam V Denmark Commercial for the financial year 1 January - 31 December 2016.

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

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Til kommanditisterne i K/S Niam V Denmark Commercial

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Niam V Denmark Commercial for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Opinion

We have audited the financial statements of K/S Niam V Denmark Commercial for the financial year 1 January - 31 December 2016, 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.

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

Basis for opinion

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

Management's responsibilities for the financial statements

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

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

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

Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

København, den 26. april 2017

Copenhagen, 26 April 2017

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Reedtz
statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

Statement on Management's review

Management is responsible for the Management's review.

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

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

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

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



Kaare Kristensen Lendorf
statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant



Ledelsesberetning

Management's review

Oplysninger om selskabet

Company details

Navn/Name

K/S Niam V Denmark Commercial

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

c/o Taurus Ejendomsadministration ApS
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

Bestyrelse/Board of Directors

Per Johan Bergman, formand/Chairman

Johan Anders Lundkvist

Erik Bertil Rydström

Revision/Auditors

Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab

Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Management's review

Beretning

Management commentary

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

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 2016 udviser et overskud på 67.121.836 DKK mod 13.534.266 DKK sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 226.033.128 DKK

Begivenheder efter balancedagen

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

Business review

The company's objective is to acquire, own, sell and rent properties.

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 2016 shows a profit of DKK 67,121,836 against DKK 13,534,266 last year, and the balance sheet at 31 December 2016 shows equity of DKK 226,033,128.

Events after the balance sheet date

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	2016	2015
	Bruttofortjeneste	<u>85.723.005</u>	<u>33.525.564</u>
	Gross margin		
2	Finansielle indtægter	982.134	0
	Financial income		
3	Finansielle omkostninger	<u>-19.583.303</u>	<u>-19.991.298</u>
	Financial expenses		
	Årets resultat	<u>67.121.836</u>	<u>13.534.266</u>
	Profit for the year		
	Forslag til resultatdisponering		
	Recommended appropriation of profit		
	Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	11.300.000	0
	Extraordinary dividend distributed in the year		
	Overført resultat	<u>55.821.836</u>	<u>13.534.266</u>
	Retained earnings		
		<u>67.121.836</u>	<u>13.534.266</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Note	DKK	2016	2015
	AKTIVER		
	ASSETS		
	Langfristede aktiver		
	Non-current assets		
4	Materielle aktiver		
	Property, plant and equipment		
5	Investeringsjendomme	724.100.000	724.729.906
	Investment properties		
		<u>724.100.000</u>	<u>724.729.906</u>
	Langfristede aktiver i alt	<u>724.100.000</u>	<u>724.729.906</u>
	Total non-current assets		
	Kortfristede aktiver		
	Current assets		
	Tilgodehavender		
	Receivables		
	Andre tilgodehavender	271.926	529.911
	Other receivables		
	Periodeafgrænsningsposter	1.272.919	1.282.629
	Prepayments		
		<u>1.544.845</u>	<u>1.812.540</u>
	Likvide beholdninger	<u>13.449.579</u>	<u>22.366.187</u>
	Cash		
	Kortfristede aktiver i alt	<u>14.994.424</u>	<u>24.178.727</u>
	Total Current assets		
	AKTIVER I ALT	<u>739.094.424</u>	<u>748.908.633</u>
	TOTAL ASSETS		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Note	DKK	2016	2015
	PASSIVER		
	EQUITY AND LIABILITIES		
	Egenkapital		
	Equity		
	Kommanditkapital	119.000.000	119.000.000
	Limited partnership capital		
	Overført resultat	107.033.128	51.211.292
	Retained earnings		
	Egenkapital i alt	226.033.128	170.211.292
	Total equity		
6	Langfristede forpligtelser		
	Non-current liabilities		
	Gæld til banker	393.169.659	424.290.497
	Bank debt		
	Ansvarlig lånekapital	82.333.513	110.000.000
	Subordinate loan capital		
	Deposita	13.252.047	13.615.934
	Deposits		
	Langfristede forpligtelser i alt	488.755.219	547.906.431
	Total non-current liabilities		
	Kortfristede forpligtelser		
	Current liabilities		
	Gæld til banker	4.114.664	4.221.750
	Bank debt		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.207.197	1.897.842
	Trade payables		
	Anden gæld	15.886.693	23.473.928
	Other payables		
	Periodeafgrænsningsposter	2.097.523	1.197.390
	Deferred income		
	Kortfristede forpligtelser i alt	24.306.077	30.790.910
	Total current liabilities		
	Forpligtelser i alt	513.061.296	578.697.341
	Total liabilities		
	PASSIVER I ALT	739.094.424	748.908.633
	TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		

1 Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Contractual obligations and contingencies, etc.

8 Sikkerhedsstillelser

Collateral

9 Anvendelse af afledte finansielle instrumenter

Use of derivative financial instruments

10 Nærtstående parter

Related parties

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

DKK	Kommanditkapital Limited partnership capital	Overført resultat Retained earnings	I alt Total
Egenkapital 1. januar 2016 Equity at 1 January 2016	119.000.000	51.211.292	170.211.292
Årets resultat Profit for the year	0	55.821.836	55.821.836
Egenkapital 31. december 2016 Equity at 31 December 2016	119.000.000	107.033.128	226.033.128

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Afledte finansielle instrumenter

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

Investeringsejendomme

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

The annual report of K/S Niam V Denmark Commercial for 2016 has been prepared in accordance with the provisions in the Danish Financial Statements Act to report reporting class B entities and elective choice of certain provisions applying to reporting class C entities.

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

Derivative financial instruments

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

Investment properties

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

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 lejer:

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

Bruttofortjeneste

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

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 margin

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

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, tab på debitorer m.v.

Other external expenses

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Financial income and 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

Balance sheet

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.

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.

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.

Impairment losses 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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Prepayments

Prepayments recognised under "Assets" comprise prepaid expenses regarding subsequent financial reporting years.

Likvider

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

Cash

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisation sværdien.

Ansvarlig lånekapital

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

Periodeafgrænsningsposter

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

DKK

2 Finansielle indtægter

Financial income

Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter
Fair value adjustments of financial instruments

3 Finansielle omkostninger

Financial expenses

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder
Interest expenses, group entities

Andre finansielle omkostninger
Other financial expenses

Liabilities

Financial liabilities are recognised at the date of borrowing at the net proceeds received less transaction costs paid. On subsequent recognition, financial liabilities are measured at amortised cost, corresponding to the capitalised value, using the effective interest rate. Accordingly, the difference between the proceeds and the nominal value is recognised in the income statement over the term of the loan. Financial liabilities also include the capitalised residual lease liability in respect of finance leases.

Other liabilities are measured at net realisable value.

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.

Deferred income

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

	2016	2015
	<u> </u>	<u> </u>
2 Finansielle indtægter		
Financial income		
Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter	982.134	0
Fair value adjustments of financial instruments	<u> </u>	<u> </u>
	982.134	0
	<u> </u>	<u> </u>
3 Finansielle omkostninger		
Financial expenses		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	9.263.668	9.923.844
Interest expenses, group entities	<u> </u>	<u> </u>
Andre finansielle omkostninger	10.319.635	10.067.454
Other financial expenses	<u> </u>	<u> </u>
	19.583.303	19.991.298
	<u> </u>	<u> </u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

4 Materielle aktiver

Property, plant and equipment

DKK	Investerings- ejendomme Investment properties
Kostpris 1. januar 2016 Cost at 1 January 2016	690.964.321
Tilgange Additions	2.781.622
Afgange Disposals	<u>-37.443.964</u>
Kostpris 31. december 2016 Cost at 31 December 2016	<u>656.301.979</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016 Value adjustments at 1 January 2016	33.765.585
Årets værdireguleringer Value adjustments for the year	<u>34.032.436</u>
Værdireguleringer 31. december 2016 Value adjustments at 31 December 2016	<u>67.798.021</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016 Carrying amount at 31 December 2016	<u>724.100.000</u>

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

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

5 Investeringsejendomme

Investment properties

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.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Opgørelse af dagsværdi

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelsen af dagsværdien er:

Diskonteringsfaktor; 7,50-9,50 %
Inflationsrate; 2,00 %
Langsigtet tomgang; 0,00 %
Deposita; 13,3 mio. DKK
Terminalværdien udgør 360 mio. DKK

Fair value estimation

The fair value of investment properties have 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

Fair value estimation

The most significant fair value assumptions are:

Discount rate; 7.50-9.50%
Inflation; 2.00%
Long term vacancies; 0.00%
Deposits; DKK 13.3 million
Value of the terminal period DKK 360 million

6 Langfristede forpligtelser

Non-current 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.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

8 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.

9 Anvendelse af afledte finansielle instrumenter Use of derivative financial instruments

Renteswaps

Virksomheden har indgået en renteswap med SEB.

Renteswappen er indgået med henblik på at afdække renterisikoen forbundet med prioritetsgælden med en nominal værdi på 395 mio. kr. Aftalens nominelle værdi pålyder 386 mio. kr. med udløb mellem den 15. april 2017 og den 30. september 2019.

Der er foretaget swap af den variable rente DKK-CIBOR-3M med en fast rente mellem 0,00 - 1,37 %.

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

Dagsværdien af renteswappen beløber sig til 9,7 mio. kr. pr. 31. december 2016.

Dagsværdien af renteswappen er indregnet som Anden gæld.

Fair values

The Company has entered into an interest swap agreement with SEB.

The interest rate swap agreement has been entered into for the purpose of hedging the interest rate risk associated with the mortgage debt of DKK 395 million nominal value. The nominal amount of the agreement is DKK 386 million and the termination date is set to between 15 April 2017 and 30 September 2019.

The floating rate DKK-CIBOR-3M has been swapped to a fixed rate of 0.00 - 1.37% p.a.

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

The fair value of the interest swap amounts to DKK 9.7 million at 31 December 2016.

The fair value of the interest swap has been recognised as other payables.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

10 Nærtstående parter

Related parties

K/S Niam V Denmark Commercial's nærtstående parter omfatter følgende:

K/S Niam V Denmark Commercial's related parties comprise the following:

Bestemmende indflydelse

Parties exercising control

Nærtstående part Related party	Bopæl/Hjemsted Domicile	Grundlag for bestemmende indflydelse Basis for control
NIAM V Denmark Commercial AB NIAM V Denmark Commercial AB	Stockholm, Sverige Stockholm, Sweden	Kapitalbesiddelse Participating interest

Oplysning om koncernregnskaber

Information about consolidated financial statements

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