

# K/S Niam V Denmark Commercial

c/o Taurus Ejendomsadministration ApS  
Skovvejen 11, 8000 Aarhus

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

## Årsrapport 2018

Annual report 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2019  
Approved at the Company's annual general meeting on 24 May 2019

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.





## Indhold

Contents

<b>Ledespåtegning</b>	2
Statement by the Board of Directors	
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	3
Independent auditor's report	
<b>Ledelsesberetning</b>	7
Management's review	
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	8
Financial statements 1 January - 31 December	
<b>Resultatopgørelse</b>	8
Income statement	
<b>Balance</b>	9
Balance sheet	
<b>Egenkapitalopgørelse</b>	11
Statement of changes in equity	
<b>Noter</b>	12
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 2018.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. maj 2019

Copenhagen, 24 May 2019

Bestyrelse:/Board of Directors:

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 2018.

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 2018 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2018.

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.

.....  
John Fredrik Jonsson

.....  
Johan Anders Lundkvist

.....  
Erik Bertil Rydström

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Til kommanditisten i K/S Niam V Denmark Commercial

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

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Niam V Denmark Commercial for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

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.

### 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.

### Opinion

We have audited the financial statements of K/S Niam V Denmark Commercial for the financial year 1 January - 31 December 2018, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including accounting policies. The financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2018 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2018 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 believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

### Independence

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.

### Management's responsibilities for the financial statements

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

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

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 as to 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 scepticism 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.
- ▶ 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- ▶ 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.
- ▶ 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 conclusions are 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 24. maj 2019

Copenhagen, 24 May 2019

**ERNST & YOUNG**

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz  
statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

mne24830

### Statement on the 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 the work we have performed, 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 K. Lendorf  
statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

mne33819

## 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  
Stiftet/Established 24. oktober 2013/24 October 2013  
Hjemstedskommune/Registered office Aarhus  
Regnskabsår/Financial year 1. januar - 31. december/1 January - 31 December

Bestyrelse/Board of Directors John Fredrik Jonsson  
Johan Anders Lundkvist  
Erik Bertil Rydström

Revision/Auditors Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab  
Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

## Beretning

Management commentary

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed ved investering i fast ejendom, herunder køb og salg af fast ejendom, udlejning, administration og forvaltning af fast ejendom samt anden beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på 97.053.046 DKK mod et overskud på 35.526.173 DKK sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 153.612.347 DKK.

### Begivenheder efter balancedagen

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

### Business review

The object of the Company is to conduct business by investment in real estate, including buying and selling of real estate, letting out real estate, administration and management of real estate as well as other related activities.

### Financial review

The income statement for 2018 shows a profit of DKK 97,053,046 against a profit of DKK 35,526,173 last year, and the balance sheet at 31 December 2018 shows equity of DKK 153,612,347.

### Events after the balance sheet date

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



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Resultatopgørelse

Income statement

Note	DKK	2018	2017
	<b>Bruttofortjeneste</b>	31.261.106	34.147.279
	Gross margin		
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	77.047.340	14.529.273
	Fair value adjustment of investment properties		
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	108.308.446	48.676.552
	Profit before net financials		
3	Finansielle indtægter	6.098.269	3.740.586
	Financial income		
4	Finansielle omkostninger	-17.353.669	-16.890.965
	Financial expenses		
	<b>Årets resultat</b>	97.053.046	35.526.173
	Profit for the year		
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Recommended appropriation of profit		
	Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	190.000.000	15.000.000
	Extraordinary dividend distributed in the year		
	Overført resultat	-92.946.954	20.526.173
	Retained earnings/accumulated loss		
		97.053.046	35.526.173

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Balance

Balance sheet

Note	DKK	2018	2017
	<b>AKTIVER</b>		
	ASSETS		
	<b>Langfristede aktiver</b>		
	Non-current assets		
5	<b>Materielle aktiver</b>		
	Property, plant and equipment		
6	Investeringsejendomme	461.550.483	742.348.848
	Investment properties		
		<u>461.550.483</u>	<u>742.348.848</u>
	<b>Langfristede aktiver i alt</b>		
	Total non-current assets	<u>461.550.483</u>	<u>742.348.848</u>
	<b>Kortfristede aktiver</b>		
	Current assets		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Receivables		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.240	530.419
	Trade receivables		
	Andre tilgodehavender	43.773	43.773
	Other receivables		
	Periodeafgrænsningsposter	579.506	1.781.542
	Prepayments		
		<u>626.519</u>	<u>2.355.734</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>		
	Cash	<u>10.756.021</u>	<u>10.256.996</u>
	<b>Kortfristede aktiver i alt</b>		
	Total current assets	<u>11.382.540</u>	<u>12.612.730</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>		
	TOTAL ASSETS	<u><u>472.933.023</u></u>	<u><u>754.961.578</u></u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Balance

Balance sheet

Note	DKK	2018	2017
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>EQUITY AND LIABILITIES</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Equity		
	Kommanditkapital	119.000.000	119.000.000
	Limited partnership capital		
	Overført resultat	34.612.347	127.559.301
	Retained earnings		
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>153.612.347</b>	<b>246.559.301</b>
	Total equity		
7	<b>Langfristede forpligtelser</b>		
	Non-current liabilities		
	Gæld til banker	218.138.808	389.333.495
	Bank debt		
	Ansvarlig lånekapital	82.333.513	82.333.513
	Subordinate loan capital		
	Deposita	4.910.228	14.338.183
	Deposits		
	<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>	<b>305.382.549</b>	<b>486.005.191</b>
	Total non-current liabilities		
	<b>Kortfristede forpligtelser</b>		
	Current liabilities		
	Gæld til banker	3.555.664	4.114.664
	Bank debt		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.048.421	3.951.236
	Trade payables		
	Anden gæld	4.577.197	12.335.384
	Other payables		
	Periodeafgrænsningsposter	756.845	1.995.802
	Deferred income		
	<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>	<b>13.938.127</b>	<b>22.397.086</b>
	Total current liabilities		
	<b>Forpligtelser i alt</b>	<b>319.320.676</b>	<b>508.402.277</b>
	Total liabilities		
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>472.933.023</b>	<b>754.961.578</b>
	<b>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</b>		

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
Accounting policies
- 2 Personalemkostninger  
Staff costs
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
Contractual obligations and contingencies, etc.
- 9 Sikkerhedsstillelser  
Collateral
- 10 Anvendelse af afledte finansielle instrumenter  
Use of derivative financial instruments
- 11 Nærtstående parter  
Related parties

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

DKK	Kommandit- kapital Limited partnership capital	Overført resultat Retained earnings	I alt Total
Egenkapital 1. januar 2018 Equity at 1 January 2018	119.000.000	127.559.301	246.559.301
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of profit	0	97.053.046	97.053.046
Udloddet ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen Proposed extraordinary dividend recognised under equity	0	-190.000.000	-190.000.000
<b>Egenkapital 31. december 2018</b> Equity at 31 December 2018	<b>119.000.000</b>	<b>34.612.347</b>	<b>153.612.347</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis Accounting policies

Årsrapporten for K/S Niam V Denmark Commercial for 2018 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 2018 has been prepared in accordance with the provisions in the Danish Financial Statements Act applying to reporting class B entities and elective choice of certain provisions applying to reporting class C entities.

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

#### Derivative financial instruments

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

#### Investment property

On initial recognition, investment 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 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

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

##### Resultatopgørelsen

###### Nettoomsætning

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

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

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

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

Serviceindtægter og udgifter som kan genindvindes fra lejer:

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

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

###### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger 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.

Revenue is measured net of all types of discounts/rebates granted. Also, revenue is measured net of VAT and other indirect taxes charged on behalf of third parties.

###### Gross margin

With reference to section 32 of the Danish Financial Statements Act, the items revenue, property expenses and other external expenses are consolidated into one item designated Gross profit/loss.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

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

##### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investerings-ejendomme.

##### Andre eksterne omkostninger

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

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger m.v.

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disse skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

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

##### Property expenses

Property expenses include expenses relating to renting out the Company's investment property, including expenses relating to running and maintaining such property.

##### Other external expenses

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

##### 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 etc.

##### Tax

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

The entity is jointly taxed with other group entities. The total Danish income tax charge is allocated between profit/loss-making Danish entities in proportion to their taxable income (full absorption).

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

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

##### Balancen

###### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

###### Periodeafgrænsningsposter

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

###### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

###### Egenkapital

###### Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

###### 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 nettorealisationsværdien.

##### Balance sheet

###### Receivables

Receivables are measured at amortised cost.

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

###### Prepayments

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

###### Cash

Cash comprise cash.

###### Equity

###### Proposed dividends

Dividend proposed for the year is recognised as a liability once adopted at the annual general meeting (declaration date). Dividends expected to be distributed for the financial year are presented as a separate item under "Equity".

###### 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.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 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.

##### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

##### Fair value

Fair value measurement is based on the principal market. If no principal market exists, the measurement is based on the most advantageous market, i.e. the market that maximises the price of the asset or liability less transaction and/or transport costs.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

All assets and liabilities which are measured at fair value, or whose fair value is disclosed, are classified based on the fair value hierarchy, see below:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Level 1: Value in an active market for similar assets/liabilities

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Level 2: Value based on recognised valuation methods on the basis of observable market information

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Level 3: Value based on recognised valuation methods and reasonable estimates (non-observable market information).

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 2 Personalemkostninger Staff costs

Virksomheden har ingen ansatte.

The Company has no employees.

DKK	2018	2017
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Financial income		
Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter	6.098.269	3.740.586
Fair value adjustments of financial instruments		
	6.098.269	3.740.586
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Financial expenses		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	7.410.013	7.410.013
Interest expenses, group entities		
Andre finansielle omkostninger	9.943.656	9.480.952
Other financial expenses		
	17.353.669	16.890.965
<b>5 Materielle aktiver</b>		
Property, plant and equipment		
		<b>Investerings- ejendomme</b>
		<b>Investment properties</b>
<b>DKK</b>		
Kostpris 1. januar 2018		659.986.554
Cost at 1 January 2018		
Tilgange		2.759.360
Additions		
Afgange		-267.545.130
Disposals		
Kostpris 31. december 2018		395.200.784
Cost at 31 December 2018		
Opskrivninger 1. januar 2018		82.362.294
Revaluations at 1 January 2018		
Årets værdireguleringer		-16.012.595
Value adjustments for the year		
Opskrivninger 31. december 2018		66.349.699
Revaluations at 31 December 2018		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>		<b>461.550.483</b>
Carrying amount at 31 December 2018		

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle aktiver henvises til note 9.

Note 9 provides more details on security for loans, etc. as regards property, plant and equipment.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 6 Investeringsejendomme Investment properties

##### *Opgørelse af dagsværdi*

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi efter dagsværdihierarkiets niveau 3.

Dagsværdi af investeringsejendomme er beregnet for hver enkelt ejendom ved tilbage-diskontering 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.

##### *Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi*

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdien er:

Diskonteringsfaktor; 6,25 - 10,25 %  
Inflationsrate; 2 %  
Langsigtet tomgang; 0 %  
Deposita; 4,9 mio. kr.  
Terminalværdien udgør 223 mio. kr.

##### *Fair value estimation*

The Company's investment property is measured at fair value after the fair value hierarchy level 3.

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*

The most significant fair value assumptions are:

Discount rate; 6.25 % - 10.25 %  
Inflation; 2 %  
Long term vacancies; 0 %  
Deposits; DKK 4.9 million  
Value of the terminal period DKK 223 million.

#### 7 Langfristede forpligtelser Non-current liabilities

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 205,1 mio. kr. senere end 5 år fra balancedagen.

Of total long-term liabilities, DKK 205.1 million falls due for payment after more than 5 years after the balance sheet date.

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

##### *Andre eventualforpligtelser* Other contingent liabilities

Selskabet kautitioner for VAT83 ApS' gæld til kreditinstitutter på 139 mio. kr.

The company has provided guarantees for VAT 83 ApS' debt of total DKK 139 million vis-à-vis credit institutions.

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

Financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

**9 Sikkerhedsstillelser**

Collateral

Til sikkerhed for selskabets gæld over for banker er stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi af 461,6 mio. kr.

As security for the company's debt to banks, assets worth a total of DKK 461.6 million have been pledged as collateral or otherwise charged.

**10 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 nominel værdi på 222 mio. kr. Aftalens nominelle værdi pålyder 42 mio. kr. med udløb den 30. september 2019.

Der er foretaget swap af den variable rente DKK-CIBOR-3M med en fast rente mellem 0,60 %.

Dagsværdien beregnes af SEB efter aftalens diskonterede cash flow ved anvendelse af markedsrenten pr. 31. december 2018.

Dagsværdien af renteswappen beløber sig til 0,4 mio. kr. pr. 31. december 2018.

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 222 million nominal value. The nominal amount of the agreement is DKK 42 million and the termination date is set to 30 September 2019.

The floating rate DKK-CIBOR-3M has been swapped to a fixed rate of 0.60 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 2018.

The fair value of the interest swap amounts to DKK 0.4 million at 31 December 2018.

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 11 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

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## FREDRIK JONSSON

### Bestyrelse

På vegne af: K/S Niam Denmark Commercial

Serienummer: 19670829xxxx

IP: 212.112.xxx.xxx

2019-05-24 15:34:36Z



## Anders Lundkvist

### Bestyrelse

På vegne af: K/S Niam Denmark Commercial

Serienummer: 19630210xxxx

IP: 81.228.xxx.xxx

2019-05-26 14:52:16Z



## Erik Rydström

### Dirigent

På vegne af: K/S Niam Denmark Commercial

Serienummer: 19750320xxxx

IP: 212.112.xxx.xxx

2019-05-27 06:27:30Z



## Erik Rydström

### Bestyrelse

På vegne af: K/S Niam Denmark Commercial

Serienummer: 19750320xxxx

IP: 212.112.xxx.xxx

2019-05-27 06:27:30Z



## Kaare Kristensen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:73827337

IP: 145.62.xxx.xxx

2019-05-27 08:31:29Z



## Henrik Reedtz

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:67854501

IP: 145.62.xxx.xxx

2019-05-27 09:00:43Z



Penneo dokumentnøgle: X6G8S-UCIFZ-Y1FQH-Y1CSV-77XUJ-JHIAP

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>