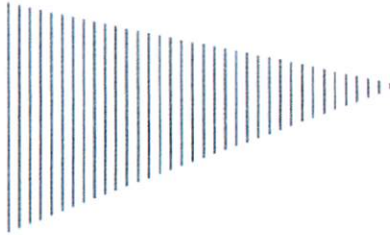


Hvidts Gaard ApS

c/o DEAS
Skibbrogade 3, 9000 Aalborg

CVR-nr./CVR no. 37 30 12 80



Årsrapport 2015/16

(fra selskabets stiftelse 14. december 2015 - 31. december 2016)

Annual report 2015/16

(As of the establishment of the Company 14 December 2015 - 31 December 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:

Stefan Leif Albinsson

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 and the Executive Board	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Independent auditor's report	
Ledelsesberetning	7
Management's review	
Oplysninger om selskabet	7
Company details	
Beretning	7
Management commentary	
Årsregnskab 14. december 2015 - 31. december 2016	8
Financial statements for the period 14 December 2015 - 31 December 2016	
Resultatopgørelse	8
Income statement	
Balance	9
Balance sheet	
Egenkapitalopgørelse	12
Statement of changes in equity	
Noter	13
Notes to the financial statements	

Ledelsespåtegning

Statement by the Board of Directors and the Executive Board

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Hvidts Gaard ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 14. december 2015 - 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 fra selskabets stiftelse 14. december 2015 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 26. april 2017

Aalborg, 26 April 2017

Direktion:/Executive Board:



Stefan Leif Albinsson

Bestyrelse/Board of Directors:



Johan Anders Lundkvist



Stefan Leif Albinsson



Per Johan Bergman

Today, the Board of Directors and the Executive Board have discussed and approved the annual report of Hvidts Gaard ApS for the financial year as of the establishment of the Company 14 December 2015 - 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 as of the establishment of the Company 14 December 2015 - 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 kapitalejerne i Hvidts Gaard ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Hvidts Gaard ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 14. december 2015 - 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 fra selskabets stiftelse 14. december 2015 - 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 shareholders of Hvidts Gaard ApS

Opinion

We have audited the financial statements of Hvidts Gaard ApS for the financial year as of the establishment of the Company 14 December 2015 - 31 December 2016, which comprise an 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 2016 and of the results of the Company's operations for the financial year as of the establishment of the company 14 December 2015 - 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	Hvidts Gaard ApS
Adresse, postnr., by/Address, Postal code, City	c/o DEAS Skibbrogade 3, 9000 Aalborg
CVR-nr./CVR no.	37 30 12 80
Stiftet/Established	14. december 2015/14 December 2015
Hjemstedskommune/Registered office	Aalborg
Regnskabsår/Financial year	14. december 2015 - 31. december 2016 14 December 2015 - 31 December 2016
Bestyrelse/Board of Directors	Johan Anders Lundkvist Stefan Leif Albinsson Per Johan Bergman
Direktion/Executive Board	Stefan Leif Albinsson
Revision/Auditors	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Beretning

Management commentary

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at foretage ejendomsinvesteringer samt anden hermed forbundet virksomhed

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på 10.537.341 kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 26.587.341 kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Business review

The purpose of the company is to carry out activities in the form of property investments and other related activities.

Financial review

The income statement for 2015/16 shows a profit of DKK 10,537,341, and the balance sheet at 31 December 2016 shows equity of DKK 26,587,341.

Events after the balance sheet date

No events materially affecting the Company's financial position have occurred subsequent to the financial year-end.

Årsregnskab 14. december 2015 - 31. december 2016
 Financial statements for the period 14 December 2015 - 31 December 2016

Resultatopgørelse

Income statement

Note		2015/16
Note	DKK	13 mdr. (months)
	Bruttofortjeneste	<u>15.585.826</u>
	Gross margin	
2	Finansielle omkostninger	<u>-1.565.838</u>
	Financial expenses	
	Resultat før skat	14.019.988
	Profit before tax	
	Skat af årets resultat	<u>-3.482.647</u>
	Tax for the year	
	Årets resultat	<u>10.537.341</u>
	Profit for the year	
	 Forslag til resultatdisponering	
	Recommended appropriation of profit	
	Overført resultat	<u>10.537.341</u>
	Retained earnings	
		<u>10.537.341</u>

Årsregnskab 14. december 2015 - 31. december 2016

Financial statements for the period 14 December 2015 - 31 December 2016

Balance

Balance sheet

Note	DKK	2015/16
	AKTIVER	
	ASSETS	
	Anlægsaktiver	
	Fixed assets	
3	Materielle anlægsaktiver	
	Property, plant and equipment	
4	Investeringsejendom	89.000.000
	Investment property	<u>89.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>89.000.000</u>
	Total fixed assets	
	Omsætningsaktiver	
	Non-fixed assets	
	Tilgodehavender	
	Receivables	
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.798
	Trade receivables	<u>1.798</u>
	Likvide beholdninger	3.222.617
	Cash	<u>3.222.617</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.224.415</u>
	Total non-fixed assets	
	AKTIVER I ALT	92.224.415
	TOTAL ASSETS	<u><u>92.224.415</u></u>

Årsregnskab 14. december 2015 - 31. december 2016
 Financial statements for the period 14 December 2015 - 31 December 2016

Balance
 Balance sheet

Note	DKK	2015/16
	PASSIVER	
	EQUITY AND LIABILITIES	
	Egenkapital	
	Equity	
	Anpartskapital	100.000
	Share capital	
	Overkurs ved emission	15.950.000
	Share premium account	
	Overført resultat	10.537.341
	Retained earnings	
	Egenkapital i alt	26.587.341
	Total equity	
	Hensatte forpligtelser	
	Provisions	
	Udskudt skat	2.776.397
	Deferred tax	
	Hensatte forpligtelser i alt	2.776.397
	Total provisions	
	Gældsforpligtelser	
	Liabilities	
5	Langfristede gældsforpligtelser	
	Non-current liabilities other than provisions	
	Gæld til realkreditinstitutter	54.679.675
	Mortgage debt	
	Ansvarlig lånekapital	5.000.000
	Subordinate loan capital	
	Deposita	1.205.990
	Deposits	
		60.885.665
	transport	60.885.665
	to be carried forward	

Årsregnskab 14. december 2015 - 31. december 2016

Financial statements for the period 14 December 2015 - 31 December 2016

Balance (fortsat)

Balance sheet (continued)

Note	DKK	2015/16
	transport brought forward	60.885.665
	Kortfristede gældsforpligtelser Current liabilities	
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser Short-term part of long-term liabilities other than provisions	760.638
	Leverandører af varer og tjenesteydelser Trade payables	31.463
	Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group enterprises	100.001
	Skyldig selskabsskat Corporation tax payable	706.250
	Anden gæld Other payables	370.311
	Periodeafgrænsningsposter Deferred income	6.349
		<u>1.975.012</u>
	Gældsforpligtelser i alt Total liabilities other than provisions	<u>62.860.677</u>
	PASSIVER I ALT TOTAL EQUITY AND LIABILITIES	<u><u>92.224.415</u></u>
1	Anvendt regnskabspraksis Accounting policies	
6	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v. Contractual obligations and contingencies, etc.	
7	Sikkerhedsstillelser Collateral	
8	Nærtstående parter Related parties	

Årsregnskab 14. december 2015 - 31. december 2016

Financial statements for the period 14 December 2015 - 31 December 2016

Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

DKK	Anpartskapital Share capital	Overkurs ved emission Share premium account	Overført resultat Retained earnings	I alt Total
Egenkapital 14. december 2015 Equity at 14 December 2015	50.000	0	0	50.000
Kapitalforhøjelse Capital increase	50.000	15.950.000	0	16.000.000
Overført, jf. resultatdisponering Transfer, see "Appropriation of profit"	0	0	10.537.341	10.537.341
Egenkapital				
31. december 2016 Equity at 31 December 2016	<u>100.000</u>	<u>15.950.000</u>	<u>10.537.341</u>	<u>26.587.341</u>

Årsregnskab 14. december 2015 - 31. december 2016

Financial statements for the period 14 December 2015 - 31 December 2016

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Årsrapporten for Hvidts Gaard ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

The annual report of Hvidts Gaard ApS for 2015/16 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.

Investeringsjendom

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

Investment property

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

Årsregnskab 14. december 2015 - 31. december 2016

Financial statements for the period 14 December 2015 - 31 December 2016

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 uopsigeligheidsperioden 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, dagsværdiregulering af investeringsejendom, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Income statement

Revenue

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

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

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

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

Service charges and expenses recoverable from tenants:

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

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

Gross margin

The items revenue, change in inventories of finished goods and work in progress, work performed for own account and capitalised, other operating income and external expenses have been aggregated into one item in the income statement called gross margin in accordance with section 32 of the Danish Financial Statements Act.

Årsregnskab 14. december 2015 - 31. december 2016

Financial statements for the period 14 December 2015 - 31 December 2016

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 reklame, administration m.v.

Other external expenses

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

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.

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 dattervirksomheder. 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.

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 subsidiaries. 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 14. december 2015 - 31. december 2016

Financial statements for the period 14 December 2015 - 31 December 2016

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.

Likvider

Likvider omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Cash

Cash comprise cash balances and bank balances.

Income taxes

Current tax payables and receivables are recognised in the balance sheet as the estimated income tax charge for the year, adjusted for prior-year taxes and tax paid on account.

Deferred tax is measured according to the liability method on all temporary differences between the carrying amount and the tax base of assets and liabilities. However, deferred tax is not recognised on temporary differences relating to goodwill which is not deductible for tax purposes and on office premises and other items where temporary differences, apart from business combinations, arise at the date of acquisition without affecting either profit/loss for the year or taxable income. Where alternative tax rules can be applied to determine the tax base, deferred tax is measured based on Management's intended use of the asset or settlement of the liability, respectively.

Årsregnskab 14. december 2015 - 31. december 2016

Financial statements for the period 14 December 2015 - 31 December 2016

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Deferred tax is measured according to the tax rules and at the tax rates applicable at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Deferred tax assets are recognised at the expected value of their utilisation; either as a set-off against tax on future income or as a set-off against deferred tax liabilities in the same legal tax entity. Changes in deferred tax due to changes in the tax rate are recognised in the income statement.

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.

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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Other liabilities are measured at net realisable value.

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 where the creditors have stated they are willing to subordinate their claim to rank after all the entity's other creditors are presented as subordinate loan capital. Subordinate loan capital is recognised using the same method as applies to 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.

Årsregnskab 14. december 2015 - 31. december 2016

Financial statements for the period 14 December 2015 - 31 December 2016

Noter

Notes to the financial statements

2	Finansielle omkostninger	
	Financial expenses	
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	488.834
	Interest expenses, group entities	
	Andre finansielle omkostninger	1.077.004
	Other financial expenses	
		<u>1.565.838</u>
3	Materielle anlægsaktiver	
	Property, plant and equipment	
		Investerings- ejendom Investment property
	DKK	
	Tilgange	83.099.043
	Additions	
	Afgange	-6.269.495
	Disposals	
	Kostpris 31. december 2016	<u>76.829.548</u>
	Cost at 31 December 2016	
	Værdireguleringer 14. december 2015	0
	Value adjustments at 14 December 2015	
	Årets værdireguleringer	12.178.469
	Value adjustments for the year	
	Tilbageførsel af akkumulerede opskrivninger på afhændede aktiver	<u>-8.017</u>
	Reversal of accumulated revaluation of disposals	
	Værdireguleringer 31. december 2016	<u>12.170.452</u>
	Value adjustments at 31 December 2016	
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>89.000.000</u>
	Carrying amount at 31 December 2016	

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

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

Årsregnskab 14. december 2015 - 31. december 2016

Financial statements for the period 14 December 2015 - 31 December 2016

Noter

Notes to the financial statements

4 Investeringsejendom

Investment property

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendom. Investeringsejendom indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdi af investeringsejendom er beregnet ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med en relevant diskonteringsfaktor. Forventede fremtidige pengestrømme er baseret på budgetter for de kommende 7 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; 7,5 %
Inflationsrate; 2,0 %
Langsigtet tomgang; 0,0 %
Deposita; 1,2 mio. kr.
Terminalværdien udgør 11,1 mio. kr.

The Company Group invests in rental property. Investment property is recognised at fair value with value adjustment over the income statement, see the provisions in section 38 of the Danish Financial Statements Act.

Fair value estimation

The fair value of investment property has been estimated by discounting the expected, future cash flows, using a relevant discount factor. Expected future cash flows are based on budgets for the coming 7-year period and an estimated terminal value for the remaining life of the property concerned. The discount factor comprises the risk-free interest rate and a risk premium for the property concerned.

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

Significant fair value assumptions

The most significant fair value assumptions are:

Discount rate; 7.5%
Inflation; 2.0%
ong term vacancies; 0.0%
Deposits; DKK 1.2 million
Value of the terminal period; DKK 11.1 million

Årsregnskab 14. december 2015 - 31. december 2016

Financial statements for the period 14 December 2015 - 31 December 2016

Noter

Notes to the financial statements

5 Langfristede gældsforpligtelser

Long-term liabilities

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 43.900 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

Of the long-term liabilities, DKK 43,900 thousand falls due for payment after more than 5 years after the balance sheet date.

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Contractual obligations and contingencies, etc.

Andre eventualforpligtelser

Other contingent liabilities

Selskabet er sambeskattet med DVP Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2016 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling.

The Company is jointly taxed with DVP Holding ApS, which acts as management company, and is jointly and severally liable with other jointly taxed group entities for payment of income taxes for the income year 2016 onwards as well as withholding taxes on interest, royalties and dividends falling due for payment.

7 Sikkerhedsstillelser

Collateral

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for banker, kreditorer og øvrige leverandører er stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi af 89 mio. kr.

As security for the Company's debt to banks, creditors and other suppliers, the Company has provided security or other collateral in its assets for a total amount of DKK 89 million.

8 Nærtstående parter

Related parties

Hvidts Gaard ApS' nærtstående parter omfatter følgende:
 Hvidts Gaard ApS' 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 VI Denmark Holding 1 AB NIAM VI Denmark Holding 1 AB	Stockholm, Sverige Stockholm, Sweden	Kapitalbesiddelse Participating interest

Oplysning om koncernregnskaber

Information about consolidated financial statements

Modervirksomhed Parent	Hjemsted Domicile	Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab Requisitioning of the parent company's consolidated financial statements
NIAM VI Denmark Holding AB	Sverige	www.niam.se