

Svanens Have Horsens ApS

c/o HD Ejendomme A/S
Unsbjergvej 2 B, 5220 Odense SØ

CVR-nr./CVR no. 38 00 94 86

Årsrapport 2016/17

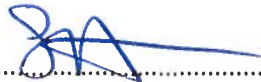
(fra selskabets stiftelse 15. september 2016 - 31. december 2017)

Annual report 2016/17

(As of the establishment of the Company 15 September 2016 - 31 December 2017)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. maj 2018
Approved at the Company's annual general meeting on

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.





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	
Årsregnskab 15. september 2016 - 31. december 2017	9
Financial statements for the period 15 September 2016 - 31 December 2017	
Resultatopgørelse	9
Income statement	
Balance	10
Balance sheet	
Egenkapitalopgørelse	13
Statement of changes in equity	
Noter	14
Notes to the financial statements	

Ledespåtegning

Statement by the Board of Directors and the Executive Board

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Svanens Have Horsens ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 15. september 2016 - 31. december 2017.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 15. september 2016 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 18. maj 2018

Odense, 18 May 2018

Direktion:/Executive Board:



Stefan Leif Albinsson

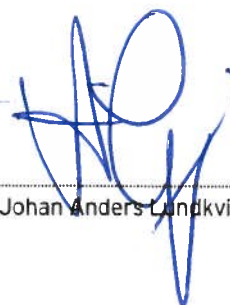
Bestyrelse/Board of Directors:



Stefan Leif Albinsson



John Fredrik Jansson



Johan Anders Lundkvist

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Til kapitalejerne i Svanens Have Horsens ApS

To the shareholders of Svanens Have Horsens ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Svanens Have Horsens ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 15. september 2016 - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 15. september 2016 - 31. december 2017 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 Svanens Have Horsens ApS for the financial year as of the establishment of the Company 15 September 2016 - 31 December 2017, 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 2017 and of the results of the Company's operations for the financial year as of the establishment of the company 15 September 2016 - 31 December 2017 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 tilsi-desættelse 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.

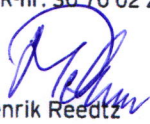
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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 18. maj 2018
Copenhagen, 18 May 2018
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28


Henrik Reedt
statsaut. revisor
State Authorised Public Accountant
MNE-nr./MNE no.: 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
MNE-nr./MNE no.: mne33819



Ledelsesberetning

Management's review

Oplysninger om selskabet

Company details

Navn/Name

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

Svanens Have Horsens ApS
c/o HD Ejendomme A/S
Unsbjergvej 2 B, 5220 Odense SØ

CVR-nr./CVR no.

Stiftet/Established

Hjemstedskommune/Registered office

Regnskabsår/Financial year

38 00 94 86

15. september 2016/15 September 2016

Odense

15. september 2016 - 31. december 2017

15 September 2016 - 31 December 2017

Bestyrelse/Board of Directors

Stefan Leif Albinsson
John Fredrik Jonsson
Johan Anders Lundkvist

Direktion/Executive Board

Stefan Leif Albinsson

Revision/Auditors

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

Ledelsesberetning

Management's review

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 2016/17 udviser et overskud på 32.383.049 kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 32.433.049 kr.

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 2016/17 shows a profit of DKK 32,383,049, and the balance sheet at 31 December 2017 shows equity of DKK 32,433,049.

Events after the balance sheet date

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

Årsregnskab 15. september 2016 - 31. december 2017

Financial statements for the period 15 September 2016 - 31 December 2017

Resultatopgørelse

Income statement

Note		2016/17
Note	DKK	16 mdr. (months)
	Bruttofortjeneste	4.851.584
	Gross margin	
	Dagsværdiregulering af investeringsejendom	39.201.540
	Fair value adjustment of investment property	
	Resultat før finansielle poster	44.053.124
	Profit before net financials	
3	Finansielle omkostninger	-2.536.394
	Financial expenses	
	Resultat før skat	41.516.730
	Profit before tax	
4	Skat af årets resultat	-9.133.681
	Tax for the year	
	Årets resultat	32.383.049
	Profit for the year	
	Forslag til resultatdisponering	
	Recommended appropriation of profit	
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	3.000.000
	Proposed dividend recognised under equity	
	Overført resultat	29.383.049
	Retained earnings	
		32.383.049



Årsregnskab 15. september 2016 - 31. december 2017

Financial statements for the period 15 September 2016 - 31 December 2017

Balance

Balance sheet

Note	DKK	2016/17
	AKTIVER	
	ASSETS	
	Anlægsaktiver	
	Fixed assets	
5	Materielle anlægsaktiver	
	Property, plant and equipment	
6	Investeringsjendom	170.000.000
	Investment property	
		<u>170.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	
	Total fixed assets	<u>170.000.000</u>
	Omsætningsaktiver	
	Non-fixed assets	
	Tilgodehavender	
	Receivables	
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	22.791
	Trade receivables	
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	54.380
	Receivables from group enterprises	
	Andre tilgodehavender	482.663
	Other receivables	
		<u>559.834</u>
	Likvide beholdninger	
	Cash	<u>2.588.664</u>
	Omsætningsaktiver i alt	
	Total non-fixed assets	<u>3.148.498</u>
	AKTIVER I ALT	
	TOTAL ASSETS	<u>173.148.498</u>

**Årsregnskab 15. september 2016 - 31. december 2017**

Financial statements for the period 15 September 2016 - 31 December 2017

Balance

Balance sheet

Note	DKK	2016/17
	PASSIVER	
	EQUITY AND LIABILITIES	
	Egenkapital	
	Equity	
7	Aktiekapital	50.000
	Share capital	
	Overført resultat	29.383.049
	Retained earnings	
	Foreslået udbytte	3.000.000
	Dividend proposed	
	Egenkapital i alt	32.433.049
	Total equity	
	Hensatte forpligtelser	
	Provisions	
	Udskudt skat	8.593.447
	Deferred tax	
	Andre hensatte forpligtelser	73.256
	Other provisions	
	Hensatte forpligtelser i alt	8.666.703
	Total provisions	
	Gældsforpligtelser	
	Liabilities other than provisions	
8	Langfristede gældsforpligtelser	
	Non-current liabilities other than provisions	
	Gæld til realkreditinstitutter	106.609.080
	Mortgage debt	
	Ansvarlig lånekapital	19.000.000
	Subordinate loan capital	
	Deposita	2.589.527
	Deposits	
		128.198.607
	transport	128.198.607
	to be carried forward	

Årsregnskab 15. september 2016 - 31. december 2017

Financial statements for the period 15 September 2016 - 31 December 2017

Balance (fortsat)

Balance sheet (continued)

Note	DKK	2016/17
Note		
	transport brought forward	128.198.607
	Kortfristede gældsforpligtelser Current liabilities other than provisions	
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser Short-term part of long-term liabilities other than provisions	1.123.638
	Modtagne forudbetalinger fra kunder Prepayments received from customers	699.182
	Leverandører af varer og tjenesteydelser Trade payables	427.487
	Skyldig selskabsskat Corporation tax payable	540.234
	Anden gæld Other payables	1.059.598
		<u>3.850.139</u>
	Gældsforpligtelser i alt Total liabilities other than provisions	<u>132.048.746</u>
	PASSIVER I ALT TOTAL EQUITY AND LIABILITIES	<u>173.148.498</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies
- 2 Personalemkostninger
Staff costs
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
Contractual obligations and contingencies, etc.
- 10 Sikkerhedsstillelser
Collateral
- 11 Nærtstående parter
Related parties

Årsregnskab 15. september 2016 - 31. december 2017

Financial statements for the period 15 September 2016 - 31 December 2017

Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

DKK	Aktiekapital Share capital	Overført resultat Retained earnings	Foreslået udbytte Dividend proposed	I alt Total
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse				
Cash payments concerning formation of enterprise	50.000	0	0	50.000
Overført via resultatdisponering	0	29.383.049	3.000.000	32.383.049
Transfer through appropriation of profit				
Egenkapital				
31. december 2017	50.000	29.383.049	3.000.000	32.433.049
Equity at 31 December 2017				

Årsregnskab 15. september 2016 - 31. december 2017

Financial statements for the period 15 September 2016 - 31 December 2017

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Årsrapporten for Svanens Have Horsens ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

The annual report of Svanens Have Horsens ApS for 2016/17 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.

Investeringsjendomme

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

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 15. september 2016 - 31. december 2017

Financial statements for the period 15 September 2016 - 31 December 2017

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

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

Serviceindtægter og udgifter som kan genindvindes fra lejere:

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

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, 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 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

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

Årsregnskab 15. september 2016 - 31. december 2017

Financial statements for the period 15 September 2016 - 31 December 2017

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 investeringsejendomme.

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.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger 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 dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

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

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, bad debts etc.

Financial expenses

Financial expenses are recognised in the income statements at the amounts that concern the financial year. Net financials include interest expenses 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 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 15. september 2016 - 31. december 2017

Financial statements for the period 15 September 2016 - 31 December 2017

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.

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 gælds metode 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.

Prepayments

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

Cash

Cash comprise cash.

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 15. september 2016 - 31. december 2017

Financial statements for the period 15 September 2016 - 31 December 2017

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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

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.

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.

Årsregnskab 15. september 2016 - 31. december 2017

Financial statements for the period 15 September 2016 - 31 December 2017

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

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.

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

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

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

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

Fair value

The 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.

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:

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

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

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

2 Personalemkostninger

Staff costs

Virksomheden har ingen ansatte.

The Company has no employees.

	2016/17 16 mdr. (months)
3 Finansielle omkostninger	
Financial expenses	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	683.779
Interest expenses, group entities	
Andre finansielle omkostninger	1.852.615
Other financial expenses	
	<u>2.536.394</u>
4 Skat af årets resultat	
Tax for the year	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	540.234
Estimated tax charge for the year	
Årets regulering af udskudt skat	8.593.447
Deferred tax adjustments in the year	
	<u>9.133.681</u>

Årsregnskab 15. september 2016 - 31. december 2017

Financial statements for the period 15 September 2016 - 31 December 2017

Noter

Notes to the financial statements

5 Materielle anlægsaktiver Property, plant and equipment

DKK	Investerings- ejendom Investment property
Tilgange Additions	130.798.460
Kostpris 31. december 2017 Cost at 31 December 2017	130.798.460
Opskrivninger 15. september 2016 Revaluations at 15 September 2016	0
Årets værdireguleringer Value adjustments for the year	39.201.540
Opskrivninger 31. december 2017 Revaluations at 31 December 2017	39.201.540
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017 Carrying amount at 31 December 2017	170.000.000

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 10.

Note 10 provides more details on security for loans, etc. as regards property, plant and equipment.

6 Investeringsejendomme Investment property

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav (6,1 % for 2017).

Fair value estimation

The fair value of investment property is estimated for every single property on the basis of the budget for the coming year, adjusted for fluctuations of a one-off nature. This, adjusted budget reflects 'normalised' results of operations and is used in combination with a relevant yield requirement to estimate the fair value based on a yield-based model.

Significant fair value assumptions

The most significant fair value assumption is the average yield requirement (6.1% for 2017).

Årsregnskab 15. september 2016 - 31. december 2017

Financial statements for the period 15 September 2016 - 31 December 2017

Noter

Notes to the financial statements

DKK	2016/17
7 Aktiekapital Share capital	
Aktiekapitalen er fordelt således: Analysis of the share capital:	
A anparter, 50.000 stk. a nom. 1,00 kr. 50,000 A shares of DKK 1,00 nominal value each	50.000
	50.000
Virksomhedens anpartskapital har uændret været 50.000 kr. siden stiftelsen.	The Company's share capital has remained DKK 50,000 since the establishment.
8 Langfristede gældsforpligtelser Non-current liabilities other than provisions	
Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 103 mio. kr. senere end 5 år fra balancedagen.	Of the long-term liabilities, DKK 103 million falls due for payment after more than 5 years after the balance sheet date.
9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v. Contractual obligations and contingencies, etc.	
Andre eventualforpligtelser Other contingent liabilities	
Selskabet er sambeskattet med DVP Holding ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt kildeskat på renter, royalties og udbytter som falder til betaling fra og med selskabets indtrædelse i sambeskatningskredsen den 1. juli 2017.	The Company is jointly taxed with DVP Holding ApS as management company, and is jointly and severally liable with other jointly taxed group entities for payment of income taxes as well as withholding taxes on interests, royalties and dividends falling due for payment from the Company's entry into the joint taxation as per 1 July 2017.
10 Sikkerhedsstillelser Collateral	
Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for kreditinstitutter er stillet pant i virksomhedens grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2017 på 170 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 at total amount of DKK 170 million.

Årsregnskab 15. september 2016 - 31. december 2017
Financial statements for the period 15 September 2016 - 31 December 2017

Noter

Notes to the financial statements

11 Nærtstående parter
Related parties

Svanens Have Horsens ApS' nærtstående parter omfatter følgende:
Svanens Have Horsens 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
N6 Red ApS N6 Red ApS	Odense, Danmark Odense, Denmark	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 VI Denmark Holding AB	Stockholm, Sverige	www.niam.se