

# Kolding Company Park ApS

Unsbjergvej 2 B Tornbjerg, 5220 Odense SØ

CVR-nr./CVR no. 39 42 10 62

## Årsrapport 2018

(fra selskabets stiftelse 19. marts - 31. december 2018)

Annual report 2018

(As of the establishment of the Company 19 March - 31 December 2018)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2019

Approved at the Company's annual general meeting on 24 May 2019

Dirigent:

Chairman:

.....  
Jonas Victor Wettergren

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>Ledelsespåtegning</b>  | 2  |
| Statement by the Board of Directors and the Executive Board     |    |
| <b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>               | 3  |
| Independent auditor's report                                    |    |
| <b>Ledelsesberetning</b>  | 7  |
| Management's review   |    |
| <b>Årsregnskab 19. marts - 31. december 2018</b>                | 8  |
| Financial statements for the period 19 March - 31 December 2018 |    |
| <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 and the Executive Board

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Kolding Company Park ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 19. marts - 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 fra selskabets stiftelse 19. marts - 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

Direktion:/Executive Board:

.....  
Jonas Victor Wettergren

Bestyrelse/Board of Directors:

.....  
John Fredrik Jonsson

.....  
Jonas Victor Wettergren

.....  
Johan Anders Lundkvist

Today, the Board of Directors and the Executive Board have discussed and approved the annual report of Kolding Company Park ApS for the financial year as of the establishment of the Company 19 March - 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 as of the establishment of the Company 19 March - 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Til kapitalejerne i Kolding Company Park ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kolding Company Park ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 19. marts - 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 fra selskabets stiftelse 19. marts - 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.

To the shareholders of Kolding Company Park ApS

### Opinion

We have audited the financial statements of Kolding Company Park ApS for the financial year as of the establishment of the Company 19 March - 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 as of the establishment of the company 19 March - 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                                       | Kolding Company Park ApS  |
| Adresse, postnr., by/Address, Postal code, City | Unsbjergvej 2 B Tornbjerg, 5220 Odense SØ   |
| CVR-nr./CVR no.                                 | 39 42 10 62   |
| Stiftet/Established                             | 19. marts 2018/19 March 2018  |
| Hjemstedskommune/Registered office              | Odense  |
| Regnskabsår/Financial year                      | 19. marts - 31. december 2018/19 March - 31 December 2018   |
| Bestyrelse/Board of Directors                   | John Fredrik Jonsson<br>Jonas Victor Wettergren<br>Johan Anders Lundkvist                                 |
| Direktion/Executive Board                       | Jonas Victor Wettergren   |
| Revision/Auditors                               | Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab<br>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 36.395.899 kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 159.395.899 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 2018 shows a profit of DKK 36,395,899, and the balance sheet at 31 December 2018 shows equity of DKK 159,395,899.

### Events after the balance sheet date

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



## Årsregnskab 19. marts - 31. december 2018

Financial statements for the period 19 March - 31 December 2018

### Resultatopgørelse

Income statement

| Note | DKK   | 2018<br>10 mdr. (months) |
|------|---|--------------------------|
|      | <b>Bruttotab</b>  | -100.625                 |
|      | Gross margin  |                          |
|      | Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder<br>Income from investments in group enterprises | 36.500.000               |
| 3    | Finansielle indtægter<br>Financial income   | 2.472.944                |
| 4    | Finansielle omkostninger<br>Financial expenses  | -2.505.782               |
|      | <b>Resultat før skat</b><br>Profit before tax   | 36.366.537               |
| 5    | Skat af årets resultat<br>Tax for the year  | 29.362                   |
|      | <b>Årets resultat</b><br>Profit for the year  | <u>36.395.899</u>        |
|      | <br><b>Forslag til resultatdisponering</b><br>Recommended appropriation of profit                     |                          |
|      | Overført resultat<br>Retained earnings  | <u>36.395.899</u>        |
|      |   | <u>36.395.899</u>        |

## Årsregnskab 19. marts - 31. december 2018

Financial statements for the period 19 March - 31 December 2018

### Balance

Balance sheet

| Note | DKK   | 2018               |
|------|---|--------------------|
|      | <b>AKTIVER</b>                                      |                    |
|      | ASSETS  |                    |
|      | <b>Anlægsaktiver</b>                                |                    |
|      | Fixed assets  |                    |
| 6    | <b>Finansielle anlægsaktiver</b>                    |                    |
|      | Investments   |                    |
|      | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder            | 156.862.435        |
|      | Investments in group enterprises                    | <u>156.862.435</u> |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                          | <u>156.862.435</u> |
|      | Total fixed assets                                  |                    |
|      | <b>Omsætningsaktiver</b>                            |                    |
|      | Non-fixed assets                                    |                    |
|      | <b>Tilgodehavender</b>                              |                    |
|      | Receivables   |                    |
|      | Tilgodehavende udbytte hos tilknyttede virksomheder | 52.000.000         |
|      | Dividend receivable from group enterprises          |                    |
|      | Tilgodehavende selskabsskat                         | 29.362             |
|      | Corporation tax receivable                          | <u>52.029.362</u>  |
|      | <b>Likvide beholdninger</b>                         | <u>92.050</u>      |
|      | Cash  |                    |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>                      | <u>52.121.412</u>  |
|      | Total non-fixed assets                              |                    |
|      | <b>AKTIVER I ALT</b>                                | <u>208.983.847</u> |
|      | TOTAL ASSETS  |                    |

## Årsregnskab 19. marts - 31. december 2018

Financial statements for the period 19 March - 31 December 2018

### Balance

Balance sheet

| Note | DKK   | 2018               |
|------|---|--------------------|
|      | <b>PASSIVER</b>                               |                    |
|      | EQUITY AND LIABILITIES                        |                    |
|      | <b>Egenkapital</b>                            |                    |
|      | Equity  |                    |
| 7    | Anpartskapital                                | 2.000.000          |
|      | Share capital                                 |                    |
|      | Overkurs ved emission                         | 121.000.000        |
|      | Share premium account                         |                    |
|      | Overført resultat                             | 36.395.899         |
|      | Retained earnings                             |                    |
|      | <b>Egenkapital i alt</b>                      | <b>159.395.899</b> |
|      | Total equity                                  |                    |
|      | <b>Gældsforpligtelser</b>                     |                    |
|      | Liabilities other than provisions             |                    |
|      | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>        |                    |
|      | Non-current liabilities other than provisions |                    |
|      | Ansvarlig lånekapital                         | 49.500.000         |
|      | Subordinate loan capital                      |                    |
|      |   | <b>49.500.000</b>  |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>        |                    |
|      | Current liabilities other than provisions     |                    |
|      | Leverandører af varer og tjenesteydelser      | 49.375             |
|      | Trade payables                                |                    |
|      | Anden gæld                                    | 38.573             |
|      | Other payables                                |                    |
|      |   | <b>87.948</b>      |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>               | <b>49.587.948</b>  |
|      | Total liabilities other than provisions       |                    |
|      | <b>PASSIVER I ALT</b>                         | <b>208.983.847</b> |
|      | TOTAL EQUITY AND LIABILITIES                  |                    |

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
Accounting policies
- 2 Personaleomkostninger  
Staff costs
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
Contractual obligations and contingencies, etc.
- 9 Nærtstående parter  
Related parties

## Årsregnskab 19. marts - 31. december 2018

Financial statements for the period 19 March - 31 December 2018

### Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

| DKK   | Anpartskapital<br>Share capital | Overkurs ved<br>emission<br>Share premium<br>account | Overført resultat<br>Retained earnings | I alt<br>Total     |
|---|---------------------------------|--|--|--------------------|
| Kontant indbetaling i forbindelse<br>med stiftelse  |                                 |  |  |                    |
| Cash payments concerning formation of<br>enterprise | 50.000                          | 0  | 0                                      | 50.000             |
| Kapitalforhøjelse                                   | 1.950.000                       | 121.000.000  | 0                                      | 122.950.000        |
| Capital increase                                    |                                 |  |  |                    |
| Overført via resultatdisponering                    | 0                               | 0  | 36.395.899                             | 36.395.899         |
| Transfer through appropriation of profit            |                                 |  |  |                    |
| <b>Egenkapital</b>                                  |                                 |  |  |                    |
| <b>31. december 2018</b>                            | <b>2.000.000</b>                | <b>121.000.000</b>                                   | <b>36.395.899</b>                      | <b>159.395.899</b> |
| <b>Equity at 31 December 2018</b>                   |                                 |  |  |                    |

## Årsregnskab 19. marts - 31. december 2018

Financial statements for the period 19 March - 31 December 2018

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis Accounting policies

Årsrapporten for Kolding Company Park ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

The annual report of Kolding Company Park ApS 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.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (DKK).

#### Reporting currency

The financial statements are presented in Danish kroner (DKK).

#### Resultatopgørelsen

##### Bruttotab

I resultatopgørelsen er andre eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttotab.

#### Income statement

##### Gross margin

The item other 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.

##### Andre eksterne omkostninger

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

##### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

Posten omfatter modtagne udbytte fra kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder. Udbytteudlodninger, der enten overstiger årets resultat, eller hvor den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele overstiger de konsoliderede regnskabsmæssige værdier af nettoaktiverne i dattervirksomheden, vil være en indikator på værdiforringelse og vil afkræve, at der foretages en nedskrivningstest.

##### Profit from investments in subsidiaries

The item includes dividends from investments in subsidiaries and associates. Dividend distributions that either exceed the profit for the year or where the carrying amount of the investments exceeds the consolidated carrying amounts of the subsidiary's net assets will indicate impairment for which reason an impairment test will have to be conducted.

##### 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.

##### 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.

## Årsregnskab 19. marts - 31. december 2018

Financial statements for the period 19 March - 31 December 2018

### Noter

Notes to the financial statements

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

##### Skat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

##### Balancen

###### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. Hvis der er indikation på nedskrivningsbehov, foretages nedskrivningstest. Hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

###### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

##### Tax

The parent company is covered by the Danish rules on mandatory joint taxation of the Group's Danish subsidiaries. Subsidiaries are included in the joint taxation arrangement from the date at which they are included in the consolidated financial statements and up to the date when they are no longer consolidated.

The parent company acts as management company for the joint taxation arrangement and consequently settles all corporate income tax payments with the tax authorities.

On payment of joint taxation contributions, the Danish corporate income tax charge is allocated between the jointly taxed entities in proportion to their taxable income. Entities with tax losses receive joint taxation contributions from entities that have been able to use the tax losses to reduce their own taxable income.

Tax for the year, which comprises the current income tax charge, joint taxation contributions and deferred tax adjustments, including adjustments arising from changes in tax rates, is recognised in the income statement as regards the portion that relates to the profit/loss for the year and directly in equity as regards the portion that relates to entries directly in equity.

##### Balance sheet

###### Investments in subsidiaries

Investments in subsidiaries are measured at cost, which includes the cost of acquisition calculated at fair value plus direct costs of acquisition. If there is evidence of impairment, an impairment test is conducted. Where the carrying amount exceeds the recoverable amount, a write-down is made to such lower value.

###### Receivables

Receivables are measured at amortised cost.

## Årsregnskab 19. marts - 31. december 2018

Financial statements for the period 19 March - 31 December 2018

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

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.

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.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

#### Cash

Cash comprise cash.

#### 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.

#### 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.

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.

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.

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.

## Årsregnskab 19. marts - 31. december 2018

Financial statements for the period 19 March - 31 December 2018

### Noter

Notes to the financial statements

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

##### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

##### Liabilities

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.

#### 2 Personalemkostninger Staff costs

Virksomheden har ingen ansatte.

The Company has no employees.

|   | 2018<br>10 mdr. (months) |
|---|--------------------------|
| <b>3 Finansielle indtægter</b><br>Financial income                                  |                          |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder<br>Interest receivable, group entities  | 2.472.944                |
|   | <u>2.472.944</u>         |
| <b>4 Finansielle omkostninger</b><br>Financial expenses                             |                          |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder<br>Interest expenses, group entities | 2.485.000                |
| Andre finansielle omkostninger<br>Other financial expenses                          | 20.782                   |
|   | <u>2.505.782</u>         |



## Årsregnskab 19. marts - 31. december 2018

Financial statements for the period 19 March - 31 December 2018

### Noter

Notes to the financial statements

#### 5 Skat af årets resultat

Tax for the year

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst

Estimated tax charge for the year

-29.362

-29.362

#### 6 Finansielle anlægsaktiver

Investments

DKK

Kostpris 19. marts 2018

Cost at 19 March 2018

Tilgange

Additions

Kostpris 31. december 2018

Cost at 31 December 2018

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018

Carrying amount at 31 December 2018

 Kapitalandele i  
 tilknyttede  
 virksomheder  
 Investments in  
 group enterprises

0

156.862.435

156.862.435

156.862.435

| Navn<br>Name                                       | Hjemsted<br>Domicile | Ejerandel<br>Interest | Egenkapital<br>Equity<br>DKK | Resultat<br>Profit/loss<br>DKK |
|--|----------------------|-----------------------|------------------------------|--------------------------------|
| <b>Dattervirksomheder</b>                          |                      |                       |                              |                                |
| Subsidiaries                                       |                      |                       |                              |                                |
| Ejendomsselskabet Company<br>House A/S             | Odense,<br>Denmark   | 100,00 %              | 83.748.384                   | 13.618.528                     |
| Ejendomsselskabet Company<br>House II, Kolding A/S | Odense,<br>Denmark   | 100,00 %              | 54.636.720                   | 8.971.760                      |

## Årsregnskab 19. marts - 31. december 2018

Financial statements for the period 19 March - 31 December 2018

### Noter

Notes to the financial statements

|   | DKK | 2018             |
|---|-----|------------------|
| <b>7 Anpartskapital</b>   |     |                  |
| Share capital   |     |                  |
| Anpartskapitalen er fordelt således:<br>Analysis of the share capital:                      |     |                  |
| Anparter, 2.000.000 stk. a nom. 1,00 kr.<br>2,000,000 shares of DKK 1,00 nominal value each |     | 2.000.000        |
|   |     | <u>2.000.000</u> |

### 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Contractual obligations and contingencies, etc.

#### Andre eventualforpligtelser

Other contingent liabilities

Selskabet er som administrationselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede selskaber 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 19. marts 2018.

As management company, the Company is jointly taxed with other Danish group entities 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 19 March 2018.

## Årsregnskab 19. marts - 31. december 2018

Financial statements for the period 19 March - 31 December 2018

### Noter

Notes to the financial statements

#### 9 Nærtstående parter

Related parties

Kolding Company Park ApS' nærtstående parter omfatter følgende:  
Kolding Company Park ApS' related parties comprise the following:

#### Bestemmende indflydelse

Parties exercising control

| Nærtstående part<br>Related party  | Bopæl/Hjemsted<br>Domicile               | Grundlag for<br>bestemmende indflydelse<br>Basis for control |
|--|--|--|
| Niam Core-Plus II Denmark Holding 2 AB<br>Niam Core-Plus II Denmark Holding 2 AB | Stockholm, Sverige<br>Stockholm, Sverige | Kapitalbesiddelse<br>Participating interest                  |

#### Oplysning om koncernregnskaber

Information about consolidated financial statements

| Modervirksomhed<br>Parent    | Hjemsted<br>Domicile | Rekvirering af modervirksom-<br>hedens koncernregnskab<br>Requisitioning of the parent<br>company's consolidated financial<br>statements |
|------------------------------|----------------------|--|
| Niam Core-Plus II 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 registeret, og informationerne er listet herunder.

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

## Jonas Victor Wettergren

### Direktion

På vegne af: Selskaber i Core-Plus 2

Serienummer: 19751027xxxx

IP: 212.112.xxx.xxx

2019-05-24 12:48:56Z



## FREDRIK JONSSON

### Bestyrelse

På vegne af: Selskaber i Core-Plus 2

Serienummer: 19670829xxxx

IP: 212.112.xxx.xxx

2019-05-24 14:35:19Z



## Anders Lundkvist

### Bestyrelse

På vegne af: Selskaber i Core-Plus 2

Serienummer: 19630210xxxx

IP: 81.228.xxx.xxx

2019-05-26 14:49:03Z



## Jonas Victor Wettergren

### Dirigent

På vegne af: Selskaber i Core-Plus 2

Serienummer: 19751027xxxx

IP: 212.112.xxx.xxx

2019-05-27 12:58:00Z



## Jonas Victor Wettergren

### Bestyrelse

På vegne af: Selskaber i Core-Plus 2

Serienummer: 19751027xxxx

IP: 212.112.xxx.xxx

2019-05-27 12:58:00Z



## Henrik Reedtz

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:67854501

IP: 145.62.xxx.xxx

2019-05-27 13:26:02Z



## Kaare Kristensen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:73827337

IP: 145.62.xxx.xxx

2019-05-27 13:26:52Z



Penneo dokumentnøgle: QEO4M-IJE6P-I6IQ-TIGHQB-GEClF-KI8G8

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>