

Niam V Denmark Commercial I ApS

c/o Taurus Ejendomsadministration ApS
Skovvejen 11, st., 8000 Aarhus C

CVR-nr./CVR no. 39 64 23 01

Årsrapport 2019

Annual report 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2020
Approved at the Company's annual general meeting on 28 May 2020

Dirigent:
Chairman:

.....
Erik Bertil Rydström

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

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





Indhold

Contents

Ledespåtegning	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 1. januar - 31. december	9
Financial statements 1 January - 31 December	
Resultatopgørelse	9
Income statement	
Balance	10
Balance sheet	
Egenkapitalopgørelse	12
Statement of changes in equity	
Noter	13
Notes to the financial statements	

Ledelsespåtegning

Statement by the Board of Directors and the Executive Board

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Niam V Denmark Commercial I ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28. maj 2020

Aarhus, 28 May 2020

Direktion:/ Executive Board:

.....
Erik Bertil Rydström

Bestyrelse/ Board of Directors:

.....
John Fredrik Jonsson
formand/ Chairman

.....
Erik Bertil Rydström

.....
Johan Anders Lundkvist

Today, the Board of Directors and the Executive Board have discussed and approved the annual report of Niam V Denmark Commercial I ApS for the financial year 1 January - 31 December 2019.

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 2019 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2019.

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 Niam V Denmark Commercial I ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Niam V Denmark Commercial I ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 Niam V Denmark Commercial I ApS

Opinion

We have audited the financial statements of Niam V Denmark Commercial I ApS for the financial year 1 January - 31 December 2019, 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 2019 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2019 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 tilsidesættelse 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 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.

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 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 28. maj 2020

Copenhagen, 28 May 2020

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz

statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

mne24830

Kaare K. Lendorf

statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

mne33819

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.



Ledelsesberetning

Management's review

Oplysninger om selskabet

Company details

Navn/Name

Niam V Denmark Commercial I ApS

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

c/o Taurus Ejendomsadministration ApS
Skovvejen 11, st., 8000 Aarhus C

CVR-nr./CVR no.

39 64 23 01

Stiftet/Established

14. juni 2018/14 June 2018

Hjemstedskommune/Registered office

Aarhus

Regnskabsår/Financial year

1. januar - 31. december/1 January - 31 December

Bestyrelse/Board of Directors

John Fredrik Jonsson, formand/Chairman

Erik Bertil Rydström

Johan Anders Lundkvist

Direktion/Executive Board

Erik Bertil Rydström

Revision/Auditors

Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab

Dirch Passers Allé 36, 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 2019 udviser et overskud på 45.603.943 kr. mod et overskud på 11.603.148 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 57.257.091 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Udbruddet af corona virussen (COVID-19) har haft en væsentlig indflydelse på verdensøkonomien i begyndelsen af 2020. COVID-19 udbruddet kan have en potentiel effekt på selskabets forretningsprocesser og værdiansættelsen af investerings-ejendommene i selskabets datterselskaber.

Selskabet har generelt realiseret resultater i 1. kvartal 2020, som svarer til det forventede.

Udover ovenstående er der 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 2019 shows a profit of DKK 45,603,943 against a profit of DKK 11,603,148 last year, and the balance sheet at 31 December 2019 shows equity of DKK 57,257,091.

Events after the balance sheet date

The coronavirus outbreak (COVID-19) has had a significant impact on the world economy in the beginning of 2020. The COVID-19 outbreak might have a potential affect on the Company's business processes and the valuation of investment properties in the Company's subsidiaries.

The company's realized results are generally in line with the expectations for Q1 2020.

Furthermore, no other events materially affecting the Company's financial position have occurred subsequent to the financial year-end.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Resultatopgørelse

Income statement

Note	DKK	2019	2018
		12 mdr. (months)	7 mdr. (months)
	Bruttotab	-17.739	-97.270
	Gross loss		
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	61.015.468	21.619.059
	Income from investments in group enterprises		
	Finansielle indtægter	109	0
	Financial income		
3	Finansielle omkostninger	-8.392.591	-10.219.876
	Financial expenses		
	Resultat før skat	52.605.247	11.301.913
	Profit before tax		
4	Skat af årets resultat	-7.001.304	301.235
	Tax for the year		
	Årets resultat	45.603.943	11.603.148
	Profit for the year		
	Forslag til resultatdisponering		
	Recommended appropriation of profit		
	Overført resultat	45.603.943	11.603.148
	Retained earnings		
		45.603.943	11.603.148

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Note	DKK	2019	2018
	AKTIVER		
	ASSETS		
	Anlægsaktiver		
	Fixed assets		
5	Finansielle anlægsaktiver		
	Investments		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	147.027.815	153.612.347
	Investments in group enterprises	147.027.815	153.612.347
	Anlægsaktiver i alt	147.027.815	153.612.347
	Total fixed assets	147.027.815	153.612.347
	Omsætningsaktiver		
	Non-fixed assets		
	Tilgodehavender		
	Receivables		
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	289.774	301.235
	Joint taxation contribution receivable	289.774	301.235
	Likvide beholdninger	54.665	10.408
	Cash	54.665	10.408
	Omsætningsaktiver i alt	344.439	311.643
	Total non-fixed assets	344.439	311.643
	AKTIVER I ALT	147.372.254	153.923.990
	TOTAL ASSETS	147.372.254	153.923.990

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Note	DKK	2019	2018
	PASSIVER		
	EQUITY AND LIABILITIES		
	Egenkapital		
	Equity		
6	Anpartskapital Share capital	50.000	50.000
	Overført resultat Retained earnings	57.207.091	11.603.148
	Egenkapital i alt Total equity	57.257.091	11.653.148
	Gældsforpligtelser		
	Liabilities other than provisions		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Current liabilities other than provisions		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser Trade payables	0	12.927
	Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group entities	83.064.055	142.213.149
	Skyldig selskabsskat Corporation tax payable	7.002.734	0
	Anden gæld Other payables	48.374	44.766
		90.115.163	142.270.842
	Gældsforpligtelser i alt Total liabilities other than provisions	90.115.163	142.270.842
	PASSIVER I ALT TOTAL EQUITY AND LIABILITIES	147.372.254	153.923.990

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

DKK	Anpartskapital Share capital	Overført resultat Retained earnings	I alt Total
Egenkapital 1. januar 2019 Equity at 1 January 2019	50.000	11.603.148	11.653.148
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of profit	0	45.603.943	45.603.943
Egenkapital 31. december 2019 Equity at 31 December 2019	50.000	57.207.091	57.257.091

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis Accounting policies

Årsrapporten for Niam V Denmark Commercial I ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (DKK).

Resultatopgørelsen

Bruttotab

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

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.

The annual report of Niam V Denmark Commercial I ApS for 2019 has been prepared in accordance with the provisions in the Danish Financial Statements Act applying to reporting class B entities and elective choice of certain provisions applying to reporting class C entities.

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

Reporting currency

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

Income statement

Gross loss

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

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

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

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses 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.

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.

Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statements at the amounts that concern the financial year. Net financials include interest income etc.

Tax

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

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

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)
Accounting policies (continued)**Balancen****Kapitalandele i dattervirksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris. Modtaget udbytte, der overstiger den akkumulerede indtjening i dattervirksomheden eller den associerede virksomhed i ejerperioden, behandles som en reduktion af kostprisen.

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 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.

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.

Balance sheet**Investments in subsidiaries**

Investments in subsidiaries and associates are measured at cost. Dividends received that exceed the accumulated earnings in the subsidiary or the associate during the period of ownership are treated as a reduction in the cost of acquisition.

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 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.

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 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til 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.

2 Personalemkostninger Staff costs

Virksomheden har ingen ansatte.

The Company has no employees.

DKK	2019 12 mdr. (months)	2018 7 mdr. (months)
3 Finansielle omkostninger Financial expenses		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder Interest expenses, group entities	8.392.583	10.219.861
Andre finansielle omkostninger Other financial expenses	8	15
	<u>8.392.591</u>	<u>10.219.876</u>
4 Skat af årets resultat Tax for the year		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst Estimated tax charge for the year	7.002.736	-301.235
Regulering af skat vedrørende tidligere år Tax adjustments, prior years	-1.432	0
	<u>7.001.304</u>	<u>-301.235</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

5 Finansielle anlægsaktiver Investments

DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder Investments in group enterprises
Kostpris 1. januar 2019 Cost at 1 January 2019	321.993.288
Kostpris 31. december 2019 Cost at 31 December 2019	321.993.288
Værdireguleringer 1. januar 2019 Value adjustments at 1 January 2019	-168.380.941
Nedskrivning Impairment losses	-6.584.532
Værdireguleringer 31. december 2019 Value adjustments at 31 December 2019	-174.965.473
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019 Carrying amount at 31 December 2019	147.027.815

Den regnskabsmæssige værdi på dattervirksomheder sammensættes af en andel af indre værdi i dattervirksomheder på 157,4 mio. kr. med nedskrivning af den udskudte skat indregnet med en regnskabsmæssig værdi på 10,3 mio. kr.

The carrying amount of group entities comprises a share of the entities' net asset value, DKK 157.4 million, with impairment of deferred tax at a carrying amount of DKK 10.3 million.

Navn Name	Retsform Legal form	Ejerandel Interest	Egenkapital Equity DKK	Resultat Profit/loss DKK
Dattervirksomheder Subsidiaries				
K/S Niam V Denmark Commerical	K/S	100,00 %	157.417.662	71.405.315

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

DKK	2019	2018
6 Anpartskapital		
Share capital		
Anpartskapitalen er fordelt således: Analysis of the share capital:		
Anparter, 50.000 stk. a nom. 1,00 kr. 50,000 shares of DKK 1,00 nominal value each	50.000	50.000
	50.000	50.000

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 50.000 kr. det seneste år.

The Company's share capital has remained DKK 50,000 in the past year.

Anpartskapitalen har udviklet sig således de seneste 2 år:

Analysis of changes in the share capital over the past 2 years:

DKK	2019	2018
Saldo primo	50.000	50.000
Opening balance	50.000	50.000

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Contractual obligations and contingencies, etc.

Andre eventualforpligtelser

Other contingent liabilities

Selskabet er sambeskattet med Niam Residential Partner ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter og udbytter, som forfalder til betaling fra og med selskabets indtrædelse den 14. juni 2019.

The Company is jointly taxed with Niam Residential Partner 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 interest and dividends falling due for payment from the Company's entry into the joint taxation as per 14 June 2019.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

8 Nærtstående parter

Related parties

Niam V Denmark Commercial I ApS' nærtstående parter omfatter følgende:
Niam V Denmark Commercial I 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 V Denmark Commercial AB Niam V Denmark Commercial AB	Stockholm, Sverige Stockholm, Sweden	Kapitalbesiddelse Participating interest

Oplysning om koncernregnskaber

Information about consolidated financial statements

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

PENNEO

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

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

Erik Rydström

Direktion

På vegne af: Niam Denmark A/S

Serienummer: 19750320xxxx

IP: 195.67.xxx.xxx

2020-06-01 07:32:51Z



Erik Rydström

Dirigent

På vegne af: Niam Denmark A/S

Serienummer: 19750320xxxx

IP: 195.67.xxx.xxx

2020-06-01 07:32:51Z



Erik Rydström

Bestyrelse

På vegne af: Niam Denmark A/S

Serienummer: 19750320xxxx

IP: 195.67.xxx.xxx

2020-06-01 07:37:13Z



FREDRIK JONSSON

Bestyrelse

På vegne af: Niam Denmark A/S

Serienummer: 19670829xxxx

IP: 195.67.xxx.xxx

2020-06-01 07:37:29Z



Anders Lundkvist

Bestyrelse

På vegne af: Niam Denmark A/S

Serienummer: 19630210xxxx

IP: 78.82.xxx.xxx

2020-06-02 20:32:41Z



Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:67854501

IP: 145.62.xxx.xxx

2020-06-03 06:18:40Z



Kaare Kristensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:73827337

IP: 145.62.xxx.xxx

2020-06-03 07:32:11Z



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>. 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>