

Ejendomsselskabet Copenhagen Towers II ApS

c/o Niam Denmark A/S
Bryghuspladsen 8, 3. tv., 1437 København K

CVR-nr./CVR no. 40 75 63 37

Årsrapport 2019

(fra selskabets stiftelse 3. september - 31. december 2019)

Annual report 2019

(As of the establishment of the Company 3 September - 31 December 2019)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. april 2020

Approved at the Company's annual general meeting on 27 April 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 3. september - 31. december 2019	9
Financial statements for the period 3 September - 31 December 2019	
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 Ejendomsselskabet Copenhagen Towers II ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 3. september - 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 fra selskabets stiftelse 3. september - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingen godkendelse.

København, den 27. april 2020

Copenhagen, 27 April 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 Ejendomsselskabet Copenhagen Towers II ApS for the financial year as of the establishment of the Company 3 September - 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 as of the establishment of the Company 3 September - 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 Ejendomsselskabet Copenhagen Towers II ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Copenhagen Towers II ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 3. september - 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 fra selskabets stiftelse 3. september - 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 Ejendomsselskabet Copenhagen Towers II ApS

Opinion

We have audited the financial statements of Ejendomsselskabet Copenhagen Towers II ApS for the financial year as of the establishment of the Company 3 September - 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 as of the establishment of the company 3 September - 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.

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.

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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 27. april 2020

Copenhagen, 27 April 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

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	Ejendomsselskabet Copenhagen Towers II ApS
Adresse, postnr., by/Address, Postal code, City	c/o Niam Denmark A/S Bryghuspladsen 8, 3. tv., 1437 København K
CVR-nr./CVR no.	40 75 63 37
Stiftet/Established	3. september 2019/3 September 2019
Hjemstedskommune/Registered office	København/Copenhagen
Regnskabsår/Financial year	3. september - 31. december 2019/3 September - 31 December 2019
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 underskud på 4.788.039 kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 372.620.440 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Udbruddet af corona virusen (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 investeringsejendomme.

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

Enkelte lejere, har i marts måned, henvendt sig til selskabet i forhold til en mulig udskydelse af lejen.

COVID-19 kan få betydning for lejers mulighed for afregning af de løbende lejeindtægter og dermed påvirke selskabets likviditet i 2020. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at vurdere omfanget og, hvorvidt selskabets likviditet vil blive påvirket heraf.

Selskabets ledelse har lagt til grund at lejeindtægter, omkostninger og renter i 2020 afregnes som oprindeligt forventet.

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 estate, administration and management of real estate as well as other related activities.

Financial review

The income statement for 2019 shows a loss of DKK 4,788,039, and the balance sheet at 31 December 2019 shows equity of DKK 372,620,440.

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.

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

A few tenants have in March contacted the company in relation to a possible postponement of the lease payment. COVID-19 may have an impact on the tenant's ability to continuously fulfill lease payments and thus affect the company's liquidity in 2020. At present, it's not possible to anticipate the extent and if, the company's liquidity will be affected.

The company's management has assumed that rental income, costs and interest will be settled as originally expected in 2020.

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

Årsregnskab 3. september - 31. december 2019

Financial statements for the period 3 September - 31 December 2019

Resultatopgørelse

Income statement

Note	2019
Note	DKK
	4 mdr. (months)
	<u>16.991.655</u>
Bruttofortjeneste	
Gross profit	
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.172.655
Fair value adjustment of investment property	
	<u>15.819.000</u>
Resultat før finansielle poster	
Profit before net financials	
3 Finansielle omkostninger	-21.957.511
Financial expenses	
	<u>-6.138.511</u>
Resultat før skat	
Profit/loss before tax	
4 Skat af årets resultat	1.350.472
Tax for the year	
	<u>-4.788.039</u>
Årets resultat	
Profit/loss for the year	
	<u><u>-4.788.039</u></u>
Forslag til resultatdisponering	
Recommended appropriation of profit/loss	
Overført resultat	-4.788.039
Retained earnings/accumulated loss	
	<u><u>-4.788.039</u></u>

Årsregnskab 3. september - 31. december 2019

Financial statements for the period 3 September - 31 December 2019

Balance

Balance sheet

Note	DKK	2019
	AKTIVER	
	ASSETS	
	Anlægsaktiver	
	Fixed assets	
5	Materielle anlægsaktiver	
	Property, plant and equipment	
6	Investeringsejendomme	1.750.000.000
	Investment property	
		<u>1.750.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	
	Total fixed assets	<u>1.750.000.000</u>
	Omsætningsaktiver	
	Non-fixed assets	
	Tilgodehavender	
	Receivables	
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.083.647
	Trade receivables	
	Udskudte skatteaktiver	272.870
	Deferred tax assets	
	Tilgodehavende selskabsskat	1.118.032
	Corporation tax receivable	
	Andre tilgodehavender	3.105.314
	Other receivables	
	Periodeafgrænsningsposter	915.489
	Prepayments	
		<u>9.495.352</u>
	Likvide beholdninger	
	Cash	<u>2.673.056</u>
	Omsætningsaktiver i alt	
	Total non-fixed assets	<u>12.168.408</u>
	AKTIVER I ALT	
	TOTAL ASSETS	<u><u>1.762.168.408</u></u>

Årsregnskab 3. september - 31. december 2019

Financial statements for the period 3 September - 31 December 2019

Balance

Balance sheet

Note	DKK	<u>2019</u>
	PASSIVER	
	EQUITY AND LIABILITIES	
	Egenkapital	
	Equity	
7	Aktiekapital	50.001
	Share capital	
	Overkurs ved emission	377.358.478
	Share premium account	
	Overført resultat	-4.788.039
	Retained earnings	
	Egenkapital i alt	<u>372.620.440</u>
	Total equity	
	Gældsforpligtelser	
	Liabilities other than provisions	
8	Langfristede gældsforpligtelser	
	Non-current liabilities other than provisions	
	Gæld til realkreditinstitutter	947.451.040
	Mortgage debt	
	Ansvarlig lånekapital	397.246.371
	Subordinate loan capital	
		<u>1.344.697.411</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	
	Current liabilities other than provisions	
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9.342.854
	Short-term part of long-term liabilities other than provisions	
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	436.617
	Trade payables	
	Gæld til tilknyttede virksomheder	8.613.973
	Payables to group enterprises	
	Skyldig selskabsskat	40.429
	Corporation tax payable	
	Deposita	24.967.531
	Deposits	
	Anden gæld	563.093
	Other payables	
	Periodeafgrænsningsposter	886.060
	Deferred income	
		<u>44.850.557</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.389.547.968</u>
	Total liabilities other than provisions	
	PASSIVER I ALT	<u>1.762.168.408</u>
	TOTAL EQUITY AND LIABILITIES	
1	Anvendt regnskabspraksis	
	Accounting policies	
2	Personaleomkostninger	
	Staff costs	
9	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	
	Contractual obligations and contingencies, etc.	
10	Sikkerhedsstillelser	
	Collateral	
11	Nærtstående parter	
	Related parties	

Årsregnskab 3. september - 31. december 2019

Financial statements for the period 3 September - 31 December 2019

Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

DKK	Aktiekapital Share capital	Overkurs ved emission Share premium account	Overført resultat Retained earnings	I alt Total
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse				
Cash payments concerning formation of enterprise	40.000	0	0	40.000
Kapitalforhøjelse	10.001	377.358.478	0	377.368.479
Capital increase				
Overført via resultatdisponering	0	0	-4.788.039	-4.788.039
Transfer through appropriation of loss				
Egenkapital				
31. december 2019	50.001	377.358.478	-4.788.039	372.620.440
Equity at 31 December 2019				

Årsregnskab 3. september - 31. december 2019

Financial statements for the period 3 September - 31 December 2019

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Copenhagen Towers II ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

The annual report of Ejendomsselskabet Copenhagen Towers II 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.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (DKK).

Reporting currency

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

Resultatopgørelsen**Nettoomsætning**

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

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.

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

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.

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

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.

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.

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

Serviceindtægter og udgifter som kan genindvindes fra lejer:

Service charges and expenses recoverable from tenants:

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.

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.

Årsregnskab 3. september - 31. december 2019

Financial statements for the period 3 September - 31 December 2019

Noter

Notes to the financial statements

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

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.

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.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Gross profit

The items revenue, expenses, property and external expenses have been aggregated into one item in the income statement called gross profit in accordance with section 32 of the Danish Financial Statements Act.

Ejendomsomkostninger

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

Property expenses

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration og tab på debitorer 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 and bad debts etc

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger m.v.

Financial expenses

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

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udsendt 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.

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.

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).

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).

Årsregnskab 3. september - 31. december 2019

Financial statements for the period 3 September - 31 December 2019

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)
Accounting policies (continued)

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.

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.

Balancen**Investeringsejendomme**

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

Balance sheet**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.

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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Prepayments

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

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.

Årsregnskab 3. september - 31. december 2019

Financial statements for the period 3 September - 31 December 2019

Noter

Notes to the financial statements

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

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.

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.

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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

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.

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.

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.

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.

Other liabilities are measured at net realisable value.

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 3. september - 31. december 2019

Financial statements for the period 3 September - 31 December 2019

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)
Accounting policies (continued)**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

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.

Deferred income

Deferred income recognised as a liability comprises payments received concerning income in subsequent financial reporting years.

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.

Årsregnskab 3. september - 31. december 2019

Financial statements for the period 3 September - 31 December 2019

Noter

Notes to the financial statements

	2019
DKK	4 mdr. (months)
3 Finansielle omkostninger	
Financial expenses	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	8.959.637
Interest expenses, group entities	
Valutakursreguleringer	9.871.708
Exchange adjustments	
Andre finansielle omkostninger	3.126.166
Other financial expenses	
	<u>21.957.511</u>
4 Skat af årets resultat	
Tax for the year	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	230.955
Estimated tax charge for the year	
Udskudt skat	-272.869
Deferred tax	
Refusion i sambeskatning	-1.308.558
Refund in joint taxation	
	<u>-1.350.472</u>
5 Materielle anlægsaktiver	
Property, plant and equipment	
	Investerings-
	ejendomme
	Investment
	property
DKK	
Tilgange	1.751.455.829
Additions	
Afgange	-283.174
Disposals	
Kostpris 31. december 2019	1.751.172.655
Cost at 31 December 2019	
Opskrivninger 3. september 2019	0
Revaluations at 3 September 2019	
Årets værdireguleringer	-1.172.655
Value adjustments for the year	
Opskrivninger 31. december 2019	-1.172.655
Revaluations at 31 December 2019	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>1.750.000.000</u>
Carrying amount at 31 December 2019	

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.

Årsregnskab 3. september - 31. december 2019

Financial statements for the period 3 September - 31 December 2019

Noter

Notes to the financial statements

6 Investeringsejendomme Investment property

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendommen er i årsregnskabet for 2019 fastlagt på baggrund af overdragelsesaftalen mellem selskabet og den uafhængige sælger. Det er ledelsens vurdering, at købsprisen for ejendommen, jf. overdragelsesaftalen, svarer til dagsværdien i et aktivt marked pr. 31. december 2019

Fair value estimation

The fair value of the investment property has been assessed based on the agreement between the company and an independent seller. It is management's assessment that the buying price of the investment property cf. the agreement correspond to the fair value in an active market at 31 December 2019.

	DKK	2019
7 Aktiekapital		
Share capital		
Aktiekapitalen er fordelt således: Analysis of the share capital:		
A anparter, 50.001 stk. a nom. 1,00 kr. 50,001 A shares of DKK 1,00 nominal value each		50.001
		50.001
 Aktiekapitalen har udviklet sig således det seneste år. Changes in the share capital in the past year:		
DKK		2019
Stiftelse Establishment		40.000
Kapitalforhøjelse Capital increase		10.001
		50.001

8 Langfristede gældsforpligtelser Non-current liabilities other than provisions

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 914 mio. kr. senere end 5 år fra balancedagen.

Of the long-term liabilities, DKK 914 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 N7 Commercial ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter og udbytter, som forfalder til betaling den 20. september 2019 eller senere.

The Company is jointly taxed with N7 Commercial ApS, which acts 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 on or after 20 September 2019.

Årsregnskab 3. september - 31. december 2019

Financial statements for the period 3 September - 31 December 2019

Noter

Notes to the financial statements

10 Sikkerhedsstillelser

Collateral

Til sikkerhed for gæld overfor kreditinstitutter har virksomheden stillet sikkerhed i grund og bygning med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2019 på 1.750 mio. kr.

As securities for the Company's debt to the credit institutions, assets worth a total of DKK 1,750 million have been pledge as collateral or otherwise charged

11 Nærtstående parter

Related parties

Ejendomsselskabet Copenhagen Towers II ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Ejendomsselskabet Copenhagen Towers II 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 VII Denmark Office Holding 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 VII Holding AB	Stockholm, Sverige Stockholm, Sweden	www.niam.se

PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Erik Rydström

Direktion

On behalf of: Ejendomsselskabet Copenhagen Towers II ApS

Serial number: 19750320xxxx

IP: 217.214.xxx.xxx

2020-05-03 21:35:24Z



Erik Rydström

Dirigent

On behalf of: Ejendomsselskabet Copenhagen Towers II ApS

Serial number: 19750320xxxx

IP: 217.214.xxx.xxx

2020-05-03 21:37:54Z



Erik Rydström

Bestyrelse

On behalf of: Ejendomsselskabet Copenhagen Towers II ApS

Serial number: 19750320xxxx

IP: 217.214.xxx.xxx

2020-05-03 21:37:54Z



FREDRIK JONSSON

Bestyrelsesformand

On behalf of: Ejendomsselskabet Copenhagen Towers II ApS

Serial number: 19670829xxxx

IP: 195.67.xxx.xxx

2020-05-04 13:40:11Z



Anders Lundkvist

Bestyrelse

On behalf of: Ejendomsselskabet Copenhagen Towers II ApS

Serial number: 19630210xxxx

IP: 78.82.xxx.xxx

2020-05-04 19:02:21Z



Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor

On behalf of: Ernst & Young P/S

Serial number: CVR:30700228-RID:67854501

IP: 176.23.xxx.xxx

2020-05-04 20:03:38Z



Kaare Kristensen

Statsautoriseret revisor

On behalf of: Ernst & Young P/S

Serial number: CVR:30700228-RID:73827337

IP: 188.183.xxx.xxx

2020-05-05 23:16:53Z



This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validate>