N7 Helsted II, Randers ApS

c/o Birch GM Ejendomme Holding ApS
Sortenborgvej 2, 8600 Silkeborg

CVR-nr./CVR no. 40 69 98 64

Årsrapport

for perioden 1. juli - 31. december 2021

Annual report

for the period 1 July - 31 December 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. maj 2022
Approved at the Company's annual general meeting on 5 May 2022

Dirigent:
Chair of the meeting:

.....
Michael Visby Berthelsen

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.

Penneo dokumentnøgle: ZPGJS-FD83C-C1ZNL-EYEID-DB6W2-0QI4B

Indhold
Contents

Ledelsespåtegning **2**
Statement by the Board of Directors and the Executive Board

Den uafhængige revisors revisionspåtegning **3**
Independent auditor's report

Ledelsesberetning **7**
Management's review

Årsregnskab 1. juli - 31. december **8**
Financial statements 1 July - 31 December

Resultatopgørelse 8
Income statement

Balance 9
Balance sheet

Egenkapitalopgørelse 12
Statement of changes in equity

Noter 13
Notes to the financial statements

Penneo dokumentnøgle: ZPGJS-FD83C-C1ZNL-EYEID-DB6W2-0QI4B

Ledelsespåtegning
Statement by the Board of Directors and the Executive Board

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for N7 Helsted II, Randers ApS for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2021.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Today, the Board of Directors and the Executive Board have discussed and approved the annual report of N7 Helsted II, Randers ApS for the financial year 1 July - 31 December 2021.

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 2021 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 July - 31 December 2021.

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.

Silkeborg, den 5. maj 2022
Silkeborg, 5 May 2022
Direktion:/Executive Board:

Michael Visby Berthelsen
direktør

Bestyrelse/Board of Directors:

Michael Visby Berthelsen formand/Chair	Jens Skovlunde Pedersen	Jacob Riiser de Lichtenberg

Penneo dokumentnøgle: ZPGJS-FD83C-C1ZNL-EYEID-DB6W2-0QI4B

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Independent auditor's report

Til kapitalejeren i N7 Helsted II, Randers ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for N7 Helsted II, Randers ApS for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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 shareholder of N7 Helsted II, Randers ApS

Opinion

We have audited the financial statements of N7 Helsted II, Randers ApS for the financial year 1 July - 31 December 2021, 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 2021 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 July - 31 December 2021 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 ethical requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code.

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.

Penneo dokumentnøgle: ZPGJS-FD83C-C1ZNL-EYEID-DB6W2-0QI4B

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.

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.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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.

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.

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.

Penneo dokumentnøgle: ZPGJS-FD83C-C1ZNL-EYEID-DB6W2-0QI4B

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.

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.

- 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.

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.

Penneo dokumentnøgle: ZPGJS-FD83C-C1ZNL-EYEID-DB6W2-0QI4B

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.

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.

København, den 5. maj 2022
Copenhagen, 5 May 2022
EY 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

Penneo dokumentnøgle: ZPGJS-FD83C-C1ZNL-EYEID-DB6W2-0QI4B

Ledelsesberetning
Management's review

Oplysninger om selskabet
Company details

Navn/Name	N7 Helsted II, Randers ApS
Adresse, postnr., by/Address, Postal code, City	c/o Birch GM Ejendomme Holding ApS Sortenborgvej 2, 8600 Silkeborg
CVR-nr./CVR no.	40 69 98 64
Stiftet/Established	8. august 2019/8 August 2019
Hjemstedskommune/Registered office	Silkeborg
Regnskabsår/Financial year	1. juli - 31. december/1 July - 31 December
Bestyrelse/Board of Directors	Michael Visby Berthelsen, formand/Chair Jens Skovlunde Pedersen Jacob Riiser de Lichtenberg
Direktion/Executive Board	Michael Visby Berthelsen, direktør
Revision/Auditors	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, 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 2021 udviser et overskud på 4.602.744 DKK mod et overskud på 19.179.210 DKK sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 35.771.581 DKK.

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

Financial review

The income statement for 2021 shows a profit of DKK 4,602,744 against a profit of DKK 19,179,210 last year, and the balance sheet at 31 December 2021 shows equity of DKK 35,771,581.

Events after the balance sheet date

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

Penneo dokumentnøgle: ZPGJS-FD83C-C1ZNL-EYEID-DB6W2-0QI4B

Årsregnskab 1. juli - 31. december
Financial statements 1 July - 31 December

Resultatopgørelse
Income statement

Note Note	DKK	2021 6 mdr. (months)	2020/21 12 mdr. (months)
	Bruttofortjeneste **Gross profit**	4.334.556	1.319.654
2	Personaleomkostninger Staff costs	0	-419.307
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer **Operating profit before fair value adjustments**	4.334.556	900.347
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme Fair value adjustments of investment properties	1.922.967	23.596.229
	Resultat før finansielle poster **Profit before net financials**	6.257.523	24.496.576
3	Finansielle indtægter Financial income	187.441	101.729
4	Finansielle omkostninger Financial expenses	-544.207	-9.083
	Resultat før skat **Profit before tax**	5.900.757	24.589.222
5	Skat af årets resultat Tax for the year	-1.298.013	-5.410.012
	Årets resultat **Profit for the year**	4.602.744	19.179.210
	Forslag til resultatdisponering **Recommended appropriation of profit**		
	Overført resultat Retained earnings	4.602.744	19.179.210
		4.602.744	19.179.210

Penneo dokumentnøgle: ZPGJS-FD83C-C1ZNL-EYEID-DB6W2-0QI4B

Årsregnskab 1. juli - 31. december
Financial statements 1 July - 31 December

Balance
Balance sheet

Note	DKK	2021	2020/21
	AKTIVER **ASSETS**		
	Anlægsaktiver **Fixed assets**		
6	**Materielle anlægsaktiver** **Property, plant and equipment**		
7	Investeringsejendomme Investment properties	176.041.635	155.393.401
		176.041.635	155.393.401
	Anlægsaktiver i alt **Total fixed assets**	176.041.635	155.393.401
	Omsætningsaktiver **Non-fixed assets**		
	Tilgodehavender **Receivables**		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder Receivables from group entities	0	70.462.761
	Andre tilgodehavender Other receivables	18.448	0
	Periodeafgrænsningsposter Deferred income	0	15.156
		18.448	70.477.917
	Likvide beholdninger **Cash**	4.101.064	6.727.041
	Omsætningsaktiver i alt **Total non-fixed assets**	4.119.512	77.204.958
	AKTIVER I ALT **TOTAL ASSETS**	180.161.147	232.598.359

Penneo dokumentnøgle: ZPGJS-FD83C-C1ZNL-EYEID-DB6W2-0QI4B

Årsregnskab 1. juli - 31. december
Financial statements 1 July - 31 December

Balance
Balance sheet

Note	DKK	2021	2020/21
	PASSIVER **EQUITY AND LIABILITIES**		
	Egenkapital **Equity**		
8	Selskabskapital Share capital	40.000	40.000
	Overført resultat Retained earnings	35.731.581	31.128.837
	Egenkapital i alt **Total equity**	35.771.581	31.168.837
	Hensatte forpligtelser **Provisions**		
	Udskudt skat Deferred tax	6.693.290	5.395.277
	Hensatte forpligtelser i alt **Total provisions**	6.693.290	5.395.277
	Gældsforpligtelser **Liabilities other than provisions**		
9	**Langfristede gældsforpligtelser** **Non-current liabilities other than provisions**		
	Gæld til realkreditinstitutter Mortgage debt	128.432.600	0
	Ansvarlig lånekapital Subordinate loan capital	4.079.111	0
	Deposita og forudbetalt leje Deposits and prepaid rent	2.605.000	2.580.100
		135.116.711	2.580.100
	transport to be carried forward	135.116.711	2.580.100

Penneo dokumentnøgle: ZPGJS-FD83C-C1ZNL-EYEID-DB6W2-0QI4B

Årsregnskab 1. juli - 31. december
Financial statements 1 July - 31 December

Balance (fortsat)
Balance sheet (continued)

Note	DKK	2021	2020/21
	transport brought forward	135.116.711	2.580.100
	Kortfristede gældsforpligtelser **Current liabilities other than provisions**		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser Current portion of long-term liabilities	2.219.979	0
	Gæld til realkreditinstitutter Mortgage debt	0	105.970.941
	Leverandører af varer og tjenesteydelser Trade payables	166.139	108.706
	Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group entities	92.241	87.197.777
	Anden gæld Other payables	101.206	176.721
		2.579.565	193.454.145
	Gældsforpligtelser i alt **Total liabilities other than provisions**	137.696.276	196.034.245
	PASSIVER I ALT **TOTAL EQUITY AND LIABILITIES**	180.161.147	232.598.359

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

Penneo dokumentnøgle: ZPGJS-FD83C-C1ZNL-EYEID-DB6W2-0QI4B

Årsregnskab 1. juli - 31. december
Financial statements 1 July - 31 December

Egenkapitalopgørelse
Statement of changes in equity

DKK	Selskabskapital Share capital	Overført resultat Retained earnings	I alt Total
Egenkapital 1. juli 2021 **Equity at 1 July 2021**	40.000	31.128.837	31.168.837
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of profit	0	4.602.744	4.602.744
Egenkapital 31. december 2021 **Equity at 31 December 2021**	40.000	35.731.581	35.771.581

Penneo dokumentnøgle: ZPGJS-FD83C-C1ZNL-EYEID-DB6W2-0QI4B

Årsregnskab 1. juli - 31. december
Financial statements 1 July - 31 December

Noter
Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies

Årsrapporten for N7 Helsted II, Randers ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

The annual report of N7 Helsted II, Randers ApS for 2021 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.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (DKK).

Reporting currency

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

Resultatopgørelsen

Income statement

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 uopsigelighedsperioden 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 this 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.

Penneo dokumentnøgle: ZPGJS-FD83C-C1ZNL-EYEID-DB6W2-0QI4B

Årsregnskab 1. juli - 31. december
Financial statements 1 July - 31 December

Noter
Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)
Accounting policies (continued)

Serviceindtægter og udgifter som kan genindvindes fra lejer:

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

Service charges and expenses recoverable from tenants:

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

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, property expenses 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 investeringsejendomme.

Expenses, property

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

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 and expenses, etc.

Skat

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

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

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).

Penneo dokumentnøgle: ZPGJS-FD83C-C1ZNL-EYEID-DB6W2-0QI4B

Årsregnskab 1. juli - 31. december
Financial statements 1 July - 31 December

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

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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". Fair value is based on the expected future cash flows for the investment property.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost.

An impairment loss is recognised if there is objective evidence that a receivable or a group of receivables is impaired. If there is objective evidence that an individual receivable has been impaired, an impairment loss is recognised on an individual basis.

Prepayments

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

Cash

Cash comprise cash.

Penneo dokumentnøgle: ZPGJS-FD83C-C1ZNL-EYEID-DB6W2-0QI4B

Årsregnskab 1. juli - 31. december
Financial statements 1 July - 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Liabilities

Financial liabilities are recognised at the date of borrowing at the net proceeds received less transaction costs paid. In subsequent periods, the 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.

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.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

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

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

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

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

Fair value

The fair value measurement is based on the principal market. If no principal market exists, the measurement is based on the most advantageous market, i.e. the market that maximises the price of the asset or liability less transaction and/or transport costs.

All assets and liabilities which are measured at fair value, or whose fair value is disclosed, are classified based on the fair value hierarchy, see below:

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

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

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

Penneo dokumentnøgle: ZPGJS-FD83C-C1ZNL-EYEID-DB6W2-0QI4B

Årsregnskab 1. juli - 31. december
Financial statements 1 July - 31 December

Noter
Notes to the financial statements

	DKK	2021 6 mdr. (months)	2020/21 12 mdr. (months)
2	**Personaleomkostninger** **Staff costs**		
	Lønninger Wages/salaries	0	419.307
		0	419.307
	Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede Average number of full-time employees	0	1
3	**Finansielle indtægter** **Financial income**		
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder Interest receivable, group entities	186.680	101.729
	Andre finansielle indtægter Other financial income	761	0
		187.441	101.729
4	**Finansielle omkostninger** **Financial expenses**		
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder Interest expenses, group entities	79.111	0
	Andre finansielle omkostninger Other financial expenses	465.096	9.083
		544.207	9.083
5	**Skat af årets resultat** **Tax for the year**		
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst Estimated tax charge for the year	344.706	0
	Årets regulering af udskudt skat Deferred tax adjustments in the year	953.307	5.410.000
	Regulering af skat vedrørende tidligere år Tax adjustments, prior years	0	12
		1.298.013	5.410.012

Penneo dokumentnøgle: ZPGJS-FD83C-C1ZNL-EYEID-DB6W2-0QI4B

Årsregnskab 1. juli - 31. december
Financial statements 1 July - 31 December

Noter
Notes to the financial statements

6 Materielle anlægsaktiver
Property, plant and equipment

DKK	Investerings-ejendomme Investment properties
Kostpris 1. juli 2021 Cost at 1 July 2021	131.797.172
Tilgang i årets løb Additions in the year	18.725.267
Kostpris 31. december 2021 Cost at 31 December 2021	150.522.439
Opskrivninger 1. juli 2021 Revaluations at 1 July 2021	23.596.229
Årets opskrivning Revaluations in the year	1.922.967
Opskrivninger 31. december 2021 Revaluations at 31 December 2021	25.519.196
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021 **Carrying amount at 31 December 2021**	176.041.635

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 11.

Note 11 provides more details on security for loans, etc. as regards property, plant and equipment.

7 Investeringsejendomme
Investment properties

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendommen er i årsregnskabet for 2021 fastlagt på baggrund af anpartsoverdragelsesaftalen mellem selskabets tidligere kapitalejere og selskabets nuværende kapitalejere. Det er ledelsens vurdering, at købsprisen for ejendommen, jf. anpartsoverdragelsesaftalen, svarer til dagsværdien i et aktivt marked pr. 31. december 2021.

Fair value estimation

The fair value of the investment property has been assessed based on the share purchase agreement between the company's previous shareholders and the company's current shareholders. It is management's assessment that the purchase price of the property cf. the share purchase agreement correspond to the fair value in an active market at 31 December 2021.

Penneo dokumentnøgle: ZPGJS-FD83C-C1ZNL-EYEID-DB6W2-0QI4B

Årsregnskab 1. juli - 31. december
Financial statements 1 July - 31 December

Noter
Notes to the financial statements

DKK	2021	2020/21
8 Selskabskapital **Share capital**		
Selskabskapitalen er fordelt således: Analysis of the share capital:		
A- anparter, 40.000 stk. a nom. 1,00 DKK 40,000 A- shares of DKK 1,00 nominal value each	40.000	40.000
	40.000	40.000

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 2 år:
Analysis of changes in the share capital over the past 2 years:

DKK	2021	2020/21
Saldo primo Opening balance	40.000	40.000
	40.000	40.000

9 Langfristede gældsforpligtelser
Non-current liabilities other than provisions

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 120,3 mio. kr. senere end 5 år fra balancedagen.

Of the long-term liabilities, DKK 120.3 million falls due for payment after more than 5 years after the balance sheet date.

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
Contractual obligations and contingencies, etc.

Andre eventualforpligtelser
Other contingent liabilities

Selskabet er sambeskattet med N7 Denmark Residential Holding ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt kildeskat på renter og udbytter som falder til betaling fra og med selskabets indtrædelse i sambeskatningskredsen den 1. oktober 2021.

The Company is jointly taxed with N7 Denmark Residential Holding 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 interests and dividends falling due for payment from the Company's entry into the joint taxation as per 1 October 2021.

11 Sikkerhedsstillelser
Collateral

Til sikkerhed for gæld overfor kreditinstitutter har virksomheden stillet sikkerhed i grund og bygning med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2021 på 176 mio. kr.

As security for the Company's debt to credit institutions, assets worth a total of DKK 176 million have been pledged as collateral or otherwise charged.

Penneo dokumentnøgle: ZPGJS-FD83C-C1ZNL-EYEID-DB6W2-0QI4B

Årsregnskab 1. juli - 31. december
Financial statements 1 July - 31 December

Noter
Notes to the financial statements

12 Nærtstående parter
Related parties

N7 Helsted II, Randers ApS' nærtstående parter omfatter følgende:
N7 Helsted II, Randers 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**
N7 Green Holding ApS N7 Green Holding ApS	Silkeborg, Danmark Silkeborg, Denmark	Kapitalbesiddelse Participating interest

Oplysning om koncernregnskaber
Information about consolidated financial statements

Modervirksomhed **Parent**	**Hjemsted** **Domicile**	**Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab** **Requisitioning of the parent company's consolidated financial statements**
Niam VII Luxembourg S.á.r.l.	Luxembourg	www.niam.se

Penneo dokumentnøgle: ZPGJS-FD83C-C1ZNL-EYEID-DB6W2-0QI4B

PENNEO

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

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

Jacob Riiser de Lichtenberg
Bestyrelse
På vegne af: selskabet
Serienummer: PID:9208-2002-2-766348361971
IP: 217.151.xxx.xxx
2022-05-06 11:37:21 UTC
NEM ID

Jens Skovlunde Pedersen
Bestyrelse
På vegne af: Selskabet
Serienummer: PID:9208-2002-2-830508152425
IP: 217.151.xxx.xxx
2022-05-09 10:46:13 UTC
NEM ID

Michael Visby Berthelsen
Direktion
På vegne af: selskabet
Serienummer: PID:9208-2002-2-926777628845
IP: 217.151.xxx.xxx
2022-05-09 10:58:18 UTC
NEM ID

Michael Visby Berthelsen
Dirigent
På vegne af: selskabet
Serienummer: PID:9208-2002-2-926777628845
IP: 217.151.xxx.xxx
2022-05-09 10:58:18 UTC
NEM ID

Michael Visby Berthelsen
Bestyrelsesformand
På vegne af: selskabet
Serienummer: PID:9208-2002-2-926777628845
IP: 217.151.xxx.xxx
2022-05-09 10:58:18 UTC
NEM ID

Henrik Reedtz
Statsautoriseret revisor
På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Serienummer: CVR:30700228-RID:67854501
IP: 145.62.xxx.xxx
2022-05-09 11:34:25 UTC
NEM ID

Kaare Kristensen
Statsautoriseret revisor
På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Serienummer: CVR:30700228-RID:73827337
IP: 145.62.xxx.xxx
2022-05-10 07:30:00 UTC
NEM ID

Penneo dokumentnøgle: ZPGJS-FD83C-C1ZNL-EYEID-DB6W2-0QI4B

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 tidsstemplet 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**