





# Niam CP III Office ApS

C/O Taurus Ejendomsforvaltning ApS  
Vestre Ringgade 26, 4., 8000, Aarhus

CVR-nr./CVR no. 44 54 57 99

## Årsrapport 2025

Annual report 2025

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. april 2026

Approved at the Company's annual general meeting on 27 April 2026

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.



## Indhold

Contents

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
Statement by the Board of Directors and the Executive Board	
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
Independent auditor's report	
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>7</b>
Management's review	
Oplysninger om virksomheden	7
Company details	
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>9</b>
Financial statements 1 January - 31 December	
<b>Resultatopgørelse</b>	<b>9</b>
Income statement	
<b>Balance</b>	<b>10</b>
Balance sheet	
<b>Egenkapitalopgørelse</b>	<b>12</b>
Statement of changes in equity	
<b>Noter</b>	<b>13</b>
Notes to the financial statements	



**Niam CP III Office ApS**

Årsrapport 2025  
Annual report 2025



## Ledelsespåtegning

Statement by the Board of Directors and the Executive Board

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Niam CP III Office ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 27. april 2026

Aarhus, 27 April 2026

Direktion:/Executive Board:

Today, the Board of Directors and the Executive Board have discussed and approved the annual report of Niam CP III Office ApS for the financial year 1 January - 31 December 2025.

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 2025 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2025.

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.

-----  
Jacob Riiser de Lichtenberg  
direktør/director

Bestyrelse/Board of Directors:

-----  
Jacob Riiser de Lichtenberg  
formand/Chairman

-----  
Michael Visby Berthelsen



**Niam CP III Office ApS**

Årsrapport 2025  
Annual report 2025



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

### Til kapitalejerne i Niam CP III Office ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Niam CP III Office ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 revisors 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 shareholders of Niam CP III Office ApS

#### Opinion

We have audited the financial statements of Niam CP III Office ApS for the financial year 1 January - 31 December 2025, 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 2025 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2025 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' International 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.



**Niam CP III Office ApS**

Årsrapport 2025  
Annual report 2025



## 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 oprettholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- u 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.
- u Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

In preparing the financial statements, Management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the financial statements unless Management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

### Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance as to whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of the financial statements.

As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgement and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- u 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.
- u Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- u 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.
- u 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.
- u 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.
- u Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
- u 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.
- u 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.

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.

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.

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.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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.

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 27. april 2026

Copenhagen, 27 April 2026

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedt  
statsaut. revisor  
State Authorised Public Accountant  
mne24830

Emil Johnsen  
statsaut. revisor  
State Authorised Public Accountant  
mne50640



Niam CP III Office ApS

Årsrapport 2025  
Annual report 2025

**Ledelsesberetning**  
Management's review



## Oplysninger om virksomheden

Company details

Navn/Name

Niam CP III Office ApS

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

C/O Taurus Ejendomsforvaltning ApS  
Vestre Ringgade 26, 4., 8000, Aarhus

CVR-nr./CVR no.

44 54 57 99

Stiftet/Established

5. januar 2024/5 January 2024

Hjemstedskommune/Registered office

Aarhus

Regnskabsår/Financial year

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

Bestyrelse/Board of Directors

Jacob Riiser de Lichtenberg, formand/Chairman  
Michael Visby Berthelsen

Direktion/Executive Board

Jacob Riiser de Lichtenberg, direktør/director

Revision/Auditors

EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg



Niam CP III Office ApS

Årsrapport 2025  
Annual report 2025

**Ledelsesberetning**  
Management's review



**Beretning**  
Operating review

**Principal activities**

**Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er, direkte eller indirekte, at drive virksomhed ved køb og salg af fast ejendom, administration og forvaltning af fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

The company's purpose is, directly or indirectly, to conduct business by purchasing and sale of real estate, administration and management of real estate and other related business.

**Development in activities and financial matters**

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på 1.792.754 kr. mod et overskud på 13.286.669 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på 49.119.423 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

The income statement for 2025 shows a profit of DKK 1,792,754 against a profit of DKK 13,286,669 last year, and the balance sheet at 31 December 2025 shows equity of DKK 49,119,423. Management considers the Company's financial performance in the year satisfactory.

**Events after the balance sheet date**

**Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

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



**Niam CP III Office ApS**

Årsrapport 2025  
Annual report 2025

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**  
Financial statements 1 January - 31 December



## Resultatopgørelse

Income statement

Note	DKK	2025	2024
	<b>Bruttofortjeneste</b>	8.978.774	8.040.034
	<b>Gross profit</b>		
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-2.000.000	13.379.428
	Fair value adjustment of investment property		
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	6.978.774	21.419.462
	<b>Profit before net financials</b>		
3	Finansielle indtægter	5.830	100.883
	Financial income		
4	Finansielle omkostninger	-4.686.200	-4.486.154
	Financial expenses		
	<b>Resultat før skat</b>	2.298.404	17.034.191
	<b>Profit before tax</b>		
5	Skat af årets resultat	-505.650	-3.747.522
	Tax for the year		
	<b>Årets resultat</b>	1.792.754	13.286.669
	<b>Profit for the year</b>		

### Forslag til resultatdisponering

Recommended appropriation of profit

Overført resultat  
Retained earnings

<u>1.792.754</u>	<u>13.286.669</u>
<u><u>1.792.754</u></u>	<u><u>13.286.669</u></u>



**Niam CP III Office ApS**

Årsrapport 2025  
Annual report 2025

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**  
Financial statements 1 January - 31 December



**Balance**  
Balance sheet

Note	DKK	2025	2024
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>ASSETS</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	Fixed assets		
6	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Property, plant and equipment		
	Investeringsejendomme	141.000.000	143.000.000
	Investment property	141.000.000	143.000.000
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>141.000.000</b>	<b>143.000.000</b>
	Total fixed assets		
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Non-fixed assets		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Receivables		
	Andre tilgodehavender	0	150.000
	Other receivables	0	150.000
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>6.418.823</b>	<b>3.281.971</b>
	Cash		
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>6.418.823</b>	<b>3.431.971</b>
	Total non-fixed assets		
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>147.418.823</b>	<b>146.431.971</b>
	TOTAL ASSETS		



**Niam CP III Office ApS**

Årsrapport 2025  
Annual report 2025

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**  
Financial statements 1 January - 31 December



**Balance**  
Balance sheet

Note	DKK	2025	2024
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>EQUITY AND LIABILITIES</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	<b>Equity</b>		
7	Selskabskapital	40.100	40.100
	Share capital		
	Overkurs ved emission	33.999.900	33.999.900
	Share premium account		
	Overført resultat	15.079.423	13.286.669
	Retained earnings		
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>49.119.423</b>	<b>47.326.669</b>
	<b>Total equity</b>		
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	<b>Provisions</b>		
	Udskudt skat	2.579.829	2.984.894
	Deferred tax		
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.579.829</b>	<b>2.984.894</b>
	<b>Total provisions</b>		
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Liabilities other than provisions</b>		
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	<b>Non-current liabilities other than provisions</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	57.865.777	57.655.333
	Mortgage debt		
	Ansvarlig lånekapital	31.100.000	32.500.000
	Subordinate loan capital		
	Deposita	4.650.387	4.536.963
	Deposits		
		<b>93.616.164</b>	<b>94.692.296</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	<b>Current liabilities other than provisions</b>		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	4.125
	Trade payables		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	544.250	0
	Payables to group enterprises		
	Skyldig selskabsskat	897.522	762.628
	Corporation tax payable		
	Anden gæld	661.635	661.359
	Other payables		
		<b>2.103.407</b>	<b>1.428.112</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>95.719.571</b>	<b>96.120.408</b>
	<b>Total liabilities other than provisions</b>		
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>147.418.823</b>	<b>146.431.971</b>
	<b>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</b>		

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
Accounting policies
- 2 Antal ansatte  
Number of employees
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser  
Security and collateral
- 10 Nærtstående parter  
Related parties



**Niam CP III Office ApS**

Årsrapport 2025  
Annual report 2025

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**  
Financial statements 1 January - 31 December



**Egenkapitaloppgørelse**

Statement of changes in equity

<b>DKK</b>	<b>Selskabskapital</b> <b>Share capital</b>	<b>Overkurs ved</b> <b>emission</b> <b>Share premium</b> <b>account</b>	<b>Overført resultat</b> <b>Retained earnings</b>	<b>I alt</b> <b>Total</b>
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse Cash payments concerning formation of enterprise	40.000	0	0	40.000
Kapitalforhøjelse Capital increase	100	33.999.900	0	34.000.000
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of profit	0	0	13.286.669	13.286.669
<b>Egenkapital 1. januar 2025</b> <b>Equity at 1 January 2025</b>	40.100	33.999.900	13.286.669	47.326.669
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of profit	0	0	1.792.754	1.792.754
<b>Egenkapital 31. december 2025</b> <b>Equity at 31 December 2025</b>	40.100	33.999.900	15.079.423	49.119.423



Niam CP III Office ApS

Årsrapport 2025  
Annual report 2025

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements



**Anvendt regnskabspraksis**  
Accounting policies

Årsrapporten for Niam CP III Office ApS for 2025 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).

#### **Valutaomregning**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

The annual report of Niam CP III Office ApS for 2025 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).

#### **Foreign currency translation**

On initial recognition, transactions denominated in foreign currencies are translated at the exchange rate at the transaction date. Foreign exchange differences arising between the exchange rates at the transaction date and the date of payment are recognised in the income statement as financial income or financial expenses.

Receivables and payables and other monetary items denominated in foreign currencies are translated at the exchange rate at the balance sheet date. The difference between the exchange rates at the balance sheet date and the date at which the receivable or payable arose or was recognised in the most recent financial statements is recognised in the income statement as financial income or financial expenses.



Niam CP III Office ApS

Årsrapport 2025  
Annual report 2025

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

**Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

Accounting policies (continued)

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

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

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

Leasingperioden udgøres af 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.

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

Serviceindtægter og udgifter som kan genindvindes fra 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.

### Bruttofortjeneste

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

### Ejendomsomkostninger

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

## Income statement

### Revenue

Rental income receivable from operating leases is recognised on a straight line basis over the term of the lease, except for contingent rental income, which is recognised as earned.

Costs relating to incentives for lessees to enter into lease agreements are spread evenly over the lease term, even if the payments are not made on such a basis.

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.

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

Service charges and expenses recoverable from tenants:

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

### 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.

### Expenses, property

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



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

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

#### 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.

#### 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.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen 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 as well as allowances and surcharges under the advance-payment-of-tax scheme, 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.

#### 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.

#### Balancen

##### Investeringsjendomme

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

#### 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

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Receivables

The Company has chosen IAS 39 as interpretation for impairment write-down of financial receivables.

Receivables are measured at amortised cost.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

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

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

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

#### 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.

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 virksomheds-overtagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Deferred tax is measured according to the liability method on all temporary differences between the carrying amount and the tax base of assets and liabilities. However, deferred tax is not recognised on temporary differences relating to goodwill which is not deductible for tax purposes and on office premises and other items where temporary differences, apart from business combinations, arise at the date of acquisition without affecting either profit/loss for the year or taxable income. Where alternative tax rules can be applied to determine the tax base, deferred tax is measured based on Management's intended use of the asset or settlement of the liability, respectively.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Deferred tax is measured according to the tax rules and at the tax rates applicable at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Deferred tax assets are recognised at the expected value of their utilisation; either as a set-off against tax on future income or as a set-off against deferred tax liabilities in the same legal tax entity. Changes in deferred tax due to changes in the tax rate are recognised in the income statement.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

### Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

#### Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af 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.

#### 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.

#### Liabilities

The Company has chosen IAS 39 as interpretation for 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.

#### 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 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

### Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

#### Dagsværdi

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

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

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

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

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

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

#### 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).

If a reliable fair value cannot be stated according to the above levels, the asset or liability is measured at cost.



Niam CP III Office ApS

Årsrapport 2025  
Annual report 2025

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements



**Antal ansatte**  
Number of employees

Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede  
Average number of full-time employees

<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>0</u>	<u>0</u>

**Finansielle indtægter**  
Financial income

Andre finansielle indtægter  
Other financial income

<u>5.830</u>	<u>100.883</u>
<u><u>5.830</u></u>	<u><u>100.883</u></u>

**Finansielle omkostninger**  
**Financial expenses**

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder Interest expenses, group entities	2.194.967	2.178.944
Andre finansielle omkostninger Other financial expenses	<u>2.491.233</u>	<u>2.307.210</u>
	<u>4.686.200</u>	<u>4.486.154</u>
<b>Skat af årets resultat</b> Tax for the year		

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst Estimated tax charge for the year	910.715	762.628
Årets regulering af udskudt skat Deferred tax adjustments in the year	<u>-405.065</u>	<u>2.984.894</u>
	<u>505.650</u>	<u>3.747.522</u>

**Materielle anlægsaktiver**  
Property, plant and equipment

Investerings-  
ejendomme  
Investment property

**DKK**

Kostpris 1. januar 2025 Cost at 1 January 2025	<u>129.620.572</u>
Kostpris 31. december 2025 Cost at 31 December 2025	<u>129.620.572</u>
Opskrivninger 1. januar 2025 Revaluations at 1 January 2025	13.379.428
Årets værdireguleringer Value adjustments for the year	<u>-2.000.000</u>
Opskrivninger 31. december 2025 Revaluations at 31 December 2025	<u>11.379.428</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b> Carrying amount at 31 December 2025	<u><u>141.000.000</u></u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 9.

Note9 provides more details on security for loans, etc. as regards property, plant and equipment.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### Investeringsejendomme

Investment property

##### Opgørelse af dagsværdi

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi efter dagsværdihierarkiets niveau 3.

Dagsværdi af investeringsejendom er beregnet ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med en relevant diskonteringsfaktor. Forventede fremtidige pengestrømme er baseret på budgetter for de kommende 7 år og en beregnet terminalværdi for ejendommens resterende levetid.

Diskonteringsfaktoren udgør den risikofrie rente og et risikotillæg for den enkelte ejendom.

Der anvendes uafhængige vurderingsmænd ved opgørelsen af dagsværdierne.

##### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdien er:

Diskonteringsfaktor; 8,75 %  
Inflationsrate; 2,00 %  
Langsigtet tomgang; 0 %  
Afkastgraden; 6,75 %  
Deposita; 4.650.387 kr.  
Terminalværdien udgør 86.791.700 kr.

Lejeindtægter og omkostninger pr. m<sup>2</sup>:  
Leje, kontor: 1.574 kr.  
Driftsomkostninger: 43 kr.

##### Fair value estimation

The Company's investments property is measured at fair value after the fair value hierarchy level 3.

The fair value of investment property has been estimated by discounting the expected, future cash flows, using a relevant discount factor. Expected future cash flows are based on budgets for the coming 7-year period and an estimated terminal value for the remaining life of the property concerned.

The discount factor comprises the risk-free interest rate and a risk premium for the property concerned.

Independent valuers are consulted for purposes of estimating the fair values.

##### Significant fair value assumptions

The most significant fair value assumptions are:

Discount rate; 8.75%  
Inflation; 2.00%  
Long term vacancies; 0%  
Exit Yield; 6.75%  
Deposits; DKK 4,650,387  
Value of the terminal period; DKK 86,791,700

Rental income and costs per sqm:  
Rent, Office: DKK 1,574.  
OPEX: DKK 43.







Niam CP III Office ApS

Årsrapport 2025  
Annual report 2025

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements



DKK	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Selskabskapital</b>		
<b>Share capital</b>		
Selskabskapitalen er fordelt således: Analysis of the share capital:		
A anparter, 40.100 stk. a nom. 1,00 kr. 40,100 A shares of DKK 1,00 nominal value each	<u>40.100</u>	<u>40.100</u>
	<u>40.100</u>	<u>40.100</u>
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
<b>Non-current liabilities other than provisions</b>		

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 0 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

Of the long-term liabilities, DKK 0 falls due for payment after more than 5 years after the balance sheet date.



**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**  
Security and collateral

Til sikkerhed for gæld overfor kreditinstitutter har virksomheden stillet sikkerhed i grund og bygning med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2025 på 141.000.000 kr.

As security for the Company's debt to credit institutions, assets worth a total of DKK 141,000,000 have been pledged as collateral or otherwise charged.

**Nærtstående parter**  
Related parties

Niam CP III Office ApS' nærtstående parter omfatter følgende:  
Niam CP III Office ApS' related parties comprise the following:

**Bestemmende indflydelse**  
Parties exercising control

<u>Nærtstående part</u> Related party	<u>Bopæl/Hjemsted</u> Domicile	<u>Grundlag for bestemmende indflydelse</u> Basis for control
Niam Core-Plus III Luxembourg S.à.r.l. Niam Core-Plus III Luxembourg S.à.r.l.	Luxembourg Luxembourg	Kapitalbesiddelse Participating interest

**Oplysning om koncernregnskaber**  
Information about consolidated financial statements

<u>Modervirksomhed</u> Parent	<u>Hjemsted</u> Domicile	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u> Requisitioning of the parent company's consolidated financial statements
Niam Nordic Core-Plus III SCS SICAV-RAIF	Luxembourg	<a href="http://www.niam.se">www.niam.se</a>