

# Vavsivan ApS

Vesterbrogade 15, 2., 1620 København V

CVR-nr. 32 93 45 01



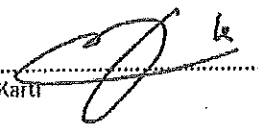
## Årsrapport 2015

Annual report 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 9. maj 2016  
*Approved at the annual general meeting of shareholders on 9 May 2016*

Som dirigent:

Chairman:

.....  
Erez Karti 

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.*



Building a better  
working world



## Indhold

Contents

<b>Ledeispåtegning</b> Statement by the Executive Board	2
<b>Den uafhængige revisors erklæringer</b> Independent auditors' report	3
<b>Ledelsesberetning</b> Management's review	5
Oplysninger om selskabet Company details	5
Beretning Operating review	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b> Financial statements for the period 1 January - 31 December	6
Resultatopgørelse Income statement	6
Balance Balance sheet	7
Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity	9
Noter Notes to the financial statements	10



## Ledelsespåtegning

Statement by the Executive Board

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Vavslivan ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. maj 2016  
Copenhagen, 9 May 2016  
Direktion;/Executive Board:

Erez Kärli

The Executive Board has today discussed and approved the annual report of Vavslivan ApS for the financial year 1 January - 31 December 2015.

The annual report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In my opinion, the financial statements give a true and fair view of the Company's financial position at 31 December 2015 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2015.

Further, in my opinion, the Management's review gives a fair review of the matters discussed in the Management's review.

I recommend the adoption of the annual report at the annual general meeting.



## Den uafhængige revisors erklæringer

Independent auditors' report

Til kapitalejerne i Vavsivan ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Vavsivan ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

To the shareholders of Vavsivan ApS

### Independent auditors' report on the financial statements

We have audited the financial statements of Vavsivan ApS for the financial year 1 January - 31 December 2015, which comprise an 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.

### Management's responsibility 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 that Management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

### Auditors' responsibility

Our responsibility is to express an opinion on the financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing and additional requirements according to Danish audit regulations. This requires that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditors' judgement, including the assessment of the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditors considers internal control relevant to the Company's preparation of financial statements that give a true and fair view 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. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by Management, as well as evaluating the overall presentation of the financial statements.



## Den uafhængige revisors erklæringer

Independent auditors' report

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 9. maj 2016  
Copenhagen, 9 May 2016  
ERNST & YOUNG  
Godkendt-Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz  
statsaut. revisor  
State Authorised Public Accountant

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Our audit has not resulted in any qualification.

### Opinion

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the Company's financial position at 31 December 2015 and of the results of its operations for the financial year 1 January - 31 December 2015 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

### Statement on the Management's review

Pursuant to the Danish Financial Statements Act, we have read the Management's review. We have not performed any other procedures in addition to the audit of the financial statements. On this basis, it is our opinion that the information provided in the Management's review is consistent with the financial statements.

Kaare Kristensen Lendorf  
statsaut. revisor  
State Authorised Public Accountant



## Ledelsesberetning

Management's review

### Oplysninger om selskabet

Company details

Navn/Name	Vavsivan ApS
Adresse, postnr., by/Address, Postal code, City	Vesterbrogade 15, 2., 1620 København V
CVR-nr./CVR No.	32 93 45 01
Hjemstedskommune/Registered office	København
Regnskabsår/Financial year	1. januar - 31. december/1 January - 31 December
Telefon/Telephone	+45 70 10 80 50
Telefax/Telefax	+45 35 87 22 00
Direktion/Executive Board	Erez Karti
Revision/Auditors	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, P O Box 250, 2000 Frederiksberg, Denmark
Bankforbindelser/Bankers	Nykredit Realkredit Danmark

## Beretning

Operating review

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed gennem handel, industri og andre hermed forbundne former for virksomhed, herunder ved at investere i fast ejendom.

### Usædvanlige forhold som har påvirket årsregnskabet

Som følge af væsentlig ombygning af selskabets investeringsejendom indregnes selskabets ejendom som materielle anlægsaktiver under opførelse i regnskabsåret 2015. Ejendommen måles til kostpris, da dagsværdien som konsekvens af den væsentlige ombygning ikke kan opgøres pålideligt.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens omsætning i 2015 udgør 2.068.927 kr. mod 3.935.574 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2015 udviser et underskud på -1.741.097 kr. mod -1.269.600 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 9.655.741 kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

### The Company's Business review

The Company's objective is to operate through trade, industry and other related activities and to invest in property.

### Unusual matters having affected the financial statements

As a result of substantial transformation of the Company's investment property recognized the Company's property was recognised under property, plant and equipment under construction in 2015. The property is measured at cost, as the fair value cannot be measured reliably because of the transformation of the property.

### Financial review

In 2015, the Company's revenue came at DKK 2,068,927 against DKK 3,935,574 last year. The income statement for 2015 shows a loss of DKK 1,741,097 against a loss of DKK 1,269,600 last year, and the balance sheet at 31 December 2015 shows equity of DKK 9,655,741.

### Post balance sheet events

No significant events have occurred subsequent to the financial year.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

### Resultatopgørelse

Income statement

Note	DKK	2015	2014
Note			
	Huslejeindtægter	2.068.927	3.935.574
	Rent		
	Vareforbrug	-1.055.179	-1.542.564
	Cost of sales		
	Andre eksterne omkostninger	-670.466	-597.156
	Other external expenses		
	Bruttoresultat	343.282	1.795.854
	Gross profit		
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-1.379.418
	Fair value adjustments of investment property		
	Resultat af primær drift	343.282	416.436
	Operating profit		
	Finansielle indtægter	166	596
	Financial income		
2	Finansielle omkostninger	-3.362.107	-2.185.595
	Financial expenses		
	Resultat før skat	-3.018.659	-1.768.563
	Profit/loss before tax		
3	Skat af årets resultat	1.277.562	498.963
	Tax for the year		
	Årets resultat	-1.741.097	-1.269.600
	Profit/loss for the year		
	Forslag til resultatdisponering		
	Proposed profit appropriation/distribution of loss		
	Overført resultat	-1.741.097	-1.269.600
	Retained earnings/accumulated loss		
		-1.741.097	-1.269.600



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

### Balance

Balance sheet

Notes	DKK	2015	2014
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>ASSETS</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	Non-current assets		
4	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Property, plant and equipment		
5	<b>Investeringsjendomme</b>	0	71.664.734
	Investment property		
	<b>Materielle anlægsaktiver under udførelse</b>	126.504.927	0
	Property, plant and equipment in progress		
		<u>126.504.927</u>	<u>71.664.734</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>126.504.927</u>	<u>71.664.734</u>
	Total non-current assets		
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Current assets		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Receivables		
	<b>Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder</b>	114.467	57.276
	Receivables from group entities		
	<b>Udsudte skatteaktiver</b>	480.942	0
	Deferred tax assets		
	<b>Tilgodehavende selskabsskat</b>	171.656	0
	Income taxes receivable		
	<b>Andre tilgodehavender</b>	10.348.045	694.291
	Other receivables		
		<u>11.115.110</u>	<u>751.567</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>1.329.153</u>	<u>1.307.527</u>
	Cash		
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>12.444.263</u>	<u>2.059.094</u>
	Total current assets		
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>138.949.190</u>	<u>73.723.828</u>
	<b>TOTAL ASSETS</b>		





Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Notes	DKK	2015	2014
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>EQUITY AND LIABILITIES</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Equity		
6	Selskabskapital	2.000.000	2.000.000
	Share capital		
	Overkurs ved emission	9.080.000	9.080.000
	Share premium account		
	Overført resultat	-1.424.259	316.838
	Retained earnings		
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>9.655.741</b>	<b>11.396.838</b>
	Total equity		
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Provisions		
	Udskudt skat	0	567.773
	Deferred tax		
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>567.773</b>
	Total provisions		
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	Liabilities other than provisions		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Non-current liabilities other than provisions		
	Gæld til realkreditinstitutter	32.031.546	32.787.083
	Mortgage debt		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	10.743.133	11.000.000
	Payables to group entities		
		<b>42.774.679</b>	<b>43.787.083</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Current liabilities other than provisions		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.022.739	0
	Current portion of long-term liabilities		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.415.371	119.021
	Trade payables		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	72.083.342	16.236.092
	Payables to group entities		
	Anden gæld	1.997.318	1.617.021
	Other payables		
		<b>86.518.770</b>	<b>17.972.134</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>129.293.449</b>	<b>61.759.217</b>
	Total liabilities other than provisions		
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>138.949.190</b>	<b>73.723.828</b>
	<b>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</b>		

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
Accounting policies
- 8 Sikkerhedsstillelser  
Collateral
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
Contractual obligations and contingencies, etc.
- 10 Nærtstående parter  
Related parties



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

### Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

DKK	Selskabskapital Share capital	Overkurs ved emission Share premium account	Overført resultat Retained earnings	I alt Total
Egenkapital 1. januar 2015 Equity at 1 January 2015	2.000.000	9.080.000	-825.427	10.254.573
Ændring i regnskabspraksis Changes in accounting policies	0	0	1.142.265	1.142.265
Årets resultat Profit/loss for the year	0	0	-1.741.097	-1.741.097
<b>Egenkapital 31. december 2015 Equity at 31 December 2015</b>	<b>2.000.000</b>	<b>9.080.000</b>	<b>-1.424.259</b>	<b>9.655.741</b>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis Accounting policies

Årsrapporten for Vavsivan ApS for 2015 er af-  
lagt i overensstemmelse med årsregnskabslo-  
vens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

#### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Der er vedtaget en række ændringer til årsregn-  
skabsloven. Ændringerne til årsregnskabsloven  
træder i kraft for regnskabsår, der starter  
1. januar 2016, men selskabet har valgt at  
førtidsimplementere ændringerne i årsregnska-  
bet for 2015.

Selskabets anvendte regnskabspraksis er som  
en konsekvens af de foretagne lovændringer  
ændret vedrørende måling af finansielle  
forpligtelser tilknyttet selskabets  
investeringsejendom. Finansielle forpligtelser  
tilknyttet selskabets investeringsejendom måles  
til amortiseret kostpris. Tidligere blev disse  
finansielle forpligtelser målt til dagsværdi.

Den akkumulerede virkning af ovenstående  
ændringer af anvendt praksis har haft følgende  
effekt:

Resultatet for 2014 påvirkes med  
DKK -600.937 fra DKK -668.663 til  
DKK -1.269.600. Resultatet for 2015 påvirkes  
med DKK 1.173.122 fra DKK -2.914.219 til  
DKK -1.741.097.

Forpligtelserne i 2014 reduceres med DKK  
1.464.442 fra DKK 34.251.525 til DKK  
32.787.083. Forpligtelserne i 2015 reduceres  
med DKK 485.924 fra DKK 33.283.342 til DKK  
32.797.418.

Egenkapitalen i 2014 forøges med DKK  
1.142.265 fra DKK 10.254.573 til DKK  
11.396.838. Egenkapitalen i 2015 forøges med  
DKK 379.021 fra DKK 9.276.720 til DKK  
9.655.741.

Bortset fra ovenstående ændring er  
årsregnskabet aflagt efter samme  
regnskabspraksis som sidste år. Sammenlig-  
ningstallene er tilpasset den ændrede regn-  
skabspraksis.

The annual report of Vavsivan ApS for 2015 has  
been presented in accordance with the  
provisions of the Danish Financial Statements  
Act as regards reporting class B enterprises.

#### Changes in accounting policies

A number of amendments to the Danish  
Financial Statements Act have been adopted.  
The amendments enter into force and effect for  
financial years commencing on or after 1  
January 2016, but the Company has decided to  
early implement them in the financial  
statements for 2015.

In consequence of the amendments, the  
Company's accounting policies have been  
changed as regards measurement of financial  
liabilities relating to the Company's investment  
property. Financial liabilities relating to the  
Company's investment property are now  
measured at amortised cost. Previously, they  
were measured at fair value.

The accumulated effect of the above policy  
changes is:

Profit for the year 2014 is affected with  
DKK -600,937 from DKK 668,663 to DKK  
1,269,600. Profit for the year 2015 is affected  
by DKK 1.173.122 from DKK -2,914,219 to  
DKK -1.741,097.

Liabilities for 2014 are reduced by DKK  
1,464,442 from DKK 34,251,525 to DKK  
32,787,083. Liabilities for 2015 are reduced  
by 485,924 from DKK 33,283,342 to DKK  
32,797,418.

Equity in 2014 is increased by DKK 1.142.265  
from DKK 10,254,573 to DKK 11,396,838.  
Equity in 2015 is increased with DKK 379,021  
from DKK 9,276,720 to DKK 9,655,741.

The financial statements have otherwise been  
presented in accordance with the same  
accounting policies as were applied last year.  
Comparative figures have been restated to  
reflect the policy changes.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

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

##### Resultatopgørelsen

###### Huslejeindtægter

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.

###### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse, i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

###### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

##### Income statement

###### Rent

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

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 that option.

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

Service income and expenses recoverable from tenants:

Income arising from expenses recharged to tenants is recognised in the period in which the expenses can be contractually recovered.

Service income 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.

###### Other operating income and operating expenses

Operating expenses include all expenses incurred to manage the property, including direct and indirect taxes, insurance expenses and maintenance costs in so far as such expenses are not paid by the lessee.

###### Other external expenses

Other external expenses include expenses related to administration.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

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

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede og associerede virksomheder, deklarerede udbytter fra andre værdipapirer og kapitalandele, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele, transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

##### 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.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

##### Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts that relate to the financial reporting period. The items comprise interest income and expenses, e.g. from group entities and associates, dividends declared from other securities and investments, financial expenses relating to finance leases, realised and unrealised capital gains and losses relating to other securities and investments, transactions denominated in foreign currencies and amortisation of financial assets and liabilities.

##### 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 and its Danish group entities are taxed on a joint basis. The Danish income tax charge is allocated between profit-making and loss-making Danish entities in proportion to their taxable income (full allocation method).

Jointly taxed companies entitled to a tax refund are, as a minimum, reimbursed by the management company according to the current rates applicable to interest allowances, and jointly taxed companies having paid too little tax pay, as a maximum, a surcharge according to the current rates applicable to interest surcharges to the management company.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

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

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendom værdiansættes til dagsværdi. Værdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen. Målingen sker på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. Nettoindtægten beregnet som mulige lejeindtægter inklusive tomgang fratrukket driftsomkostninger - kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

##### 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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Balance sheet

##### Property, plant and equipment

Investment properties are measured at fair value. Value adjustments are recognised in the income statement.

The fair value is calculated by Management. The property is measured by reference to a yield-based market value. The net income - calculated as possible rental income including loss on non-occupation less operating expenses - is capitalised using a fixed market-based yield requirement.

Property, plant and equipment under progress are measured at cost less accumulated depreciation and impairment losses.

##### 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.

Receivables with no objective evidence of individual impairment are tested for objective evidence of impairment on a portfolio basis. The portfolios are primarily composed on the basis of the debtors' domicile and credit ratings in accordance with the Company's risk management policy. The objective evidence used for portfolios are determined based on historical loss experience.

Impairment losses are calculated as the difference between the carrying amount of the receivables and the present value of the expected cash flows, including the realisable value of any collateral received. The effective interest rate for the individual receivable or portfolio is used as discount rate.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

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

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

##### Egenkapital

###### Foreslået udbytte

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 effekt 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash and short-term marketable securities which are subject to an insignificant risk of changes in value.

##### Equity

###### Proposed dividends

Dividends proposed for the financial year are presented as a separate item under 'Equity'.

##### Income tax

Current tax payable and receivable is recognised in the balance sheet as tax computed on the taxable income for the year, adjusted for tax on the taxable income of prior years and for tax paid on account.

Deferred tax is measured using the balance sheet liability method on all temporary differences between the carrying amount and the tax value 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. Changes in deferred tax due to changes in the tax rate are recognised in the income statement.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

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

##### Gæld til kreditinstitutter

Gæld til realkredit og finansieringsinstitutter indregnes ved låneoptagelse 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.

Finansielle instrumenter der anvendes til afdækning af renterisiko, måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle poster".

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

##### Payables to credit institutions

Debt to mortgage and financial institutions 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. Financial liabilities also include the capitalised residual liability in respect of finance leases.

Financial instruments used to hedge interest rate risk, measured at fair value. Change in fair value recognised in the income statement under "Net financials".

##### Other payables

Other payables are measured at net realisable value.

DKK	2015	2014
<b>2 Finansielle omkostninger</b> Financial expenses		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder Interest expenses, group entities	1.845.250	755.975
Andre finansielle omkostninger Other financial expenses	1.516.857	1.429.620
	<u>3.362.107</u>	<u>2.185.595</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b> Tax for the year		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst Estimated tax charge for the year	-171.656	0
Årets regulering af udskudt skat Deferred tax adjustments in the year	-1.046.442	-498.963
Regulering af skat vedrørende tidligere år Tax adjustments, prior years	-59.464	0
	<u>-1.277.562</u>	<u>-498.963</u>





## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 4 Materielle anlægsaktiver Property, plant and equipment

DKK	Investeringsejendomme Investment property	Materielle anlægsaktiver under udførelse Property, plant and equipment in progress	I alt Total
Kostpris 1. januar 2015 Cost at 1 January 2015	67.774.495	0	67.774.495
Tilgang i årets løb Additions in the year	0	58.730.432	58.730.432
Overførsel fra andre poster Transfer from other accounts	-67.774.495	67.774.495	0
Kostpris 31. december 2015 Cost at 31 December 2015	0	126.504.927	126.504.927
Værdireguleringer 1. januar 2015 Value adjustments at 1 January 2015	3.890.239	0	3.890.239
Tilbageførsel af tidligere års opskrivning Reversal of prior-year revaluations	-3.890.239	0	-3.890.239
Værdireguleringer 31. december 2015 Value adjustments at 31 December 2015	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 Carrying amount at 31 December 2015	0	126.504.927	126.504.927

#### 5 Investeringsaktiver Investment property

##### Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Som følge af væsentlig ombygning af selskabets investeringsejendom indregnes selskabets ejendom som materielle anlægsaktiver under opførelse i regnskabsåret 2015. Ejendommen måles til kostpris, da dagsværdien som konsekvens af den væsentlige ombygning ikke kan opgøres pålideligt.

Selskabets ledelse har foretaget en nedskrivningstest, hvilket ikke har givet anledning til nedskrivning.

##### Significant fair value assumptions

As a result of substantial transformation of the Company's investment property recognized the Company's property was recognised under property, plant and equipment under construction in 2015. The property is measured at cost, as the fair value cannot be measured reliably because of the transformation of the property.

The Company's Management has conducted an impairment test, which did not result in recognition of impairment losses.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

DKK	2015	2014
<b>6 Selskabskapital</b> Share capital		
Selskabskapitalen er fordelt således: The share capital consists of the following:		
Anparter, 2.000.000 stk. a nom. 1,00 kr. 2,000,000 shares of DKK 1,00 each	2.000.000	2.000.000
	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>

Selskabets anpartskapital har uændret været 2.000.000 kr. de seneste 5 år.

The Company's share capital has remained DKK 2,000,000 over the past 5 years.

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

Long-term liabilities

DKK	Gæld i alt 31/12 2015 Total debt at 31/12 2015	Afdrag næste år Repayment, next year	Langfristet andel Long-term portion	Restgæld efter 5 år Outstanding debt after 5 years
Gæld til realkreditinstitutter Mortgage debt	32.797.418	765.872	32.031.546	28.682.096
Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group entities	11.000.000	256.867	10.743.133	9.619.753
	<u>43.797.418</u>	<u>1.022.739</u>	<u>42.774.679</u>	<u>38.301.849</u>

Amortiserede låneomkostninger indregnet i gæld til realkreditinstitutter udgør kr. 202.582.

Amortised borrowing costs recognised in mortgage debt represent DKK 202,582.

### 8 Sikkerhedsstillelser

Collateral

Til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 32.797.418 er der afgivet sikkerhed i følgende aktiver:

The following assets have been provided as security for the Company's mortgage debt, DKK 32,797,418:

Investeringsejendom, regnskabsmæssig værdi kr. 125.237.106.

Investment property, carrying amount, DKK 125,237,106.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

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

##### Andre eventualforpligtelser Other contingent liabilities

Selskabet har ingen eventualforpligtelser eller andre økonomiske forpligtelser pr. 31. december 2015.

The Company had no contingent liabilities or other financial obligations at 31 December 2015.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Sinai ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.

The Company is jointly taxed with its parent, Sinai ApS, which acts as management company, and together with other jointly taxed group entities has joint and several liability for the payment of income taxes for the income year 2013 onwards as well as for withholding taxes on interest, royalties and dividends falling due for payment on or after 1 July 2012.

#### 10 Nærtstående parter Related parties

Vavsivan ApS' nærtstående parter omfatter følgende:  
Vavsivan 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
Modervirksomhed Sinai ApS Parent Sinai ApS	København Copenhagen	Kapitalbesiddelse Participating interest

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

Modervirksomhed Parent	Hjemsted Domicile	Rekvirering af modervirk- somhedens koncernregnskab Requisitioning of the parent's consolidated financial statements
Sinai ApS	København	Koncernregnskabet kan rekvireres hos moderselskabet Sinai ApS
Parent Sinai ApS	Copenhagen	The consolidated financial statements may be obtained from the parent, Sinai ApS