

# Vavsivan ApS

Vesterbrogade 15, 2., 1620 København V

CVR-nr./CVR no. 32 93 45 01

## Årsrapport 2017

Annual report 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. marts 2018

Approved at the Company's annual general meeting on 23 March 2018

Dirigent:

Chairman:

.....  
Chen Buber

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>	2
Statement by the Executive Board	
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	3
Independent auditor's report	
<b>Ledelsesberetning</b>	7
Management's review	
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	8
Financial statements 1 January - 31 December	
<b>Resultatopgørelse</b>	8
Income statement	
<b>Balance</b>	9
Balance sheet	
<b>Egenkapitalopgørelse</b>	11
Statement of changes in equity	
<b>Noter</b>	12
Notes to the financial statements	

## Ledelsespåtegning

Statement by the Executive Board

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Vavsivan ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. marts 2018

Copenhagen, 23 March 2018

Direktion:/Executive Board:

Erez Karti



Today, the Executive Board has discussed and approved the annual report of Vavsivan ApS for the financial year 1 January - 31 December 2017.

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 financial position of the Company at 31 December 2017 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2017.

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

I recommend that the annual report be approved at the annual general meeting.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

### Til kapitalejerne i Vavsivan ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Vavsivan ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### To the shareholders of Vavsivan ApS

#### Opinion

We have audited the financial statements of Vavsivan ApS for the financial year 1 January - 31 December 2017, 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 2017 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2017 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

#### Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements" section of our report. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

#### Independence

We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these rules and requirements.

#### Management's responsibilities for the financial statements

Management is responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act and for such internal control as Management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsi-desættelse af intern kontrol.
- ▶ 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:

- ▶ 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.
- ▶ 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

- ▶ 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.
- ▶ Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
- ▶ Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the financial statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- ▶ Evaluate the overall presentation, structure and contents of the financial statements, including the note disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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 23. marts 2018

Copenhagen, 23 March 2018

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Reedtz

statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

MNE-nr./MNE no.: mne24830



Kaare Kristensen Lendorf

statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

MNE-nr./MNE no.: mne33819

## 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 35 10 20 22
Telefax/Telefax	+45 35 87 22 00
Direktion/Executive Board	Erez Karti
Revision/Auditors	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg
Bankforbindelser/Bankers	Nykredit Danske Bank

## Beretning

Management commentary

### 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 2016. 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 2017 udgør 7.602.977 kr. mod 3.294.226 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2017 udviser et underskud på 9.457.260 kr. mod et overskud på 11.556.658 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 11.755.139 kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

### 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, the Company's property was recognised under property, plant and equipment under construction in 2016. The property is measured at cost, as the fair value cannot be measured reliably because of the transformation of the property.

### Financial review

In 2017, the Company's revenue amounted to DKK 7,602,977 against DKK 3,294,226 last year. The income statement for 2017 shows a loss of DKK 9,457,260 against a profit of DKK 11,556,658 last year, and the balance sheet at 31 December 2017 shows equity of DKK 11,755,139.

### Events after the balance sheet date

No significant events have occurred subsequent to the financial year.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Resultatopgørelse

Income statement

Note	DKK	2017	2016
	<b>Huslejeindtægter</b>	7.602.977	3.294.226
	Rent		
	Driftsomkostninger	-1.543.607	-1.406.325
	Operating expenses		
	Andre driftsindtægter	867.119	19.144.133
	Other operating income		
	Andre eksterne omkostninger	-1.054.627	-1.101.327
	Other external expenses		
	<b>Bruttoresultat</b>	5.871.862	19.930.707
	Gross margin		
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-13.785.793	0
	Fair value adjustments of investment property		
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	-7.913.931	19.930.707
	Profit/loss before net financials		
3	Finansielle omkostninger	-4.210.761	-4.024.048
	Financial expenses		
	<b>Resultat før skat</b>	-12.124.692	15.906.659
	Profit/loss before tax		
4	Skat af årets resultat	2.667.432	-4.350.001
	Tax for the year		
	<b>Årets resultat</b>	-9.457.260	11.556.658
	Profit/loss for the year		
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Recommended appropriation of profit/loss		
	Overført resultat	-9.457.260	11.556.658
	Retained earnings/accumulated loss		
		-9.457.260	11.556.658

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Balance

Balance sheet

Note	DKK	2017	2016
	<b>AKTIVER</b>		
	ASSETS		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	Fixed assets		
5	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Property, plant and equipment		
6	Investeringsejendomme	177.911.152	0
	Investment property		
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	0	175.399.739
	Property, plant and equipment in progress		
		<u>177.911.152</u>	<u>175.399.739</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>		
	Total fixed assets	<u>177.911.152</u>	<u>175.399.739</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Non-fixed assets		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Receivables		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	4.051
	Receivables from group entities		
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	1.055.673	0
	Joint taxation contribution receivable		
	Andre tilgodehavender	1.850.830	145.740
	Other receivables		
		<u>2.906.503</u>	<u>149.791</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>		
	Cash	<u>2.511.412</u>	<u>17.387.874</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		
	Total non-fixed assets	<u>5.417.915</u>	<u>17.537.665</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>		
	TOTAL ASSETS	<u><u>183.329.067</u></u>	<u><u>192.937.404</u></u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Balance

Balance sheet

Note	DKK	2017	2016
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>EQUITY AND LIABILITIES</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Equity		
7	Selskabskapital	2.000.000	2.000.000
	Share capital		
	Overkurs ved emission	9.080.000	9.080.000
	Share premium account		
	Overført resultat	675.139	10.132.399
	Retained earnings		
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>11.755.139</b>	<b>21.212.399</b>
	Total equity		
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Provisions		
	Udskudt skat	1.971.114	3.869.059
	Deferred tax		
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.971.114</b>	<b>3.869.059</b>
	Total provisions		
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	Liabilities other than provisions		
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Non-current liabilities other than provisions		
	Gæld til realkreditinstitutter	29.281.981	30.653.361
	Mortgage debt		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	10.568.180	11.000.000
	Payables to group entities		
	Deposita	1.515.495	1.169.211
	Deposits		
		<b>41.365.656</b>	<b>42.822.572</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Current liabilities other than provisions		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.628.294	1.184.584
	Current portion of long-term liabilities		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	465.645	6.057.871
	Trade payables		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	125.702.345	115.334.883
	Payables to group entities		
	Anden gæld	440.874	2.456.036
	Other payables		
		<b>128.237.158</b>	<b>125.033.374</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>169.602.814</b>	<b>167.855.946</b>
	Total liabilities other than provisions		
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>183.329.067</b>	<b>192.937.404</b>
	<b>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</b>		

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 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 2017 Equity at 1 January 2017	2.000.000	9.080.000	10.132.399	21.212.399
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of loss	0	0	-9.457.260	-9.457.260
<b>Egenkapital 31. december 2017 Equity at 31 December 2017</b>	<b>2.000.000</b>	<b>9.080.000</b>	<b>675.139</b>	<b>11.755.139</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis Accounting policies

Årsrapporten for Vavsivan ApS for 2017 er af-  
lagt i overensstemmelse med årsregnskabslo-  
vens bestemmelser for klasse B-virksomheder  
med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabs-  
praksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (DKK).

#### Resultatopgørelsen

##### Huslejeindtægter

Lejeindtægter fra operationelle leasingkontrak-  
ter 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 beta-  
lingerne foretages på tilsvarende vis.

Leasingperioden udgøres af uopsigelsesperi-  
oden med tillæg af en eventuel yderligere peri-  
ode, hvor lejer har option på at fortsætte kon-  
trakten, hvis ledelsen på tidspunktet for kon-  
traktens indgåelse med rimelig sikkerhed for-  
venter, at lejer vil udnytte denne option.

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

Serviceindtægter og -udgifter, som kan genind-  
vindes fra lejere:

- Indtægter fra viderefakturering af udgifter til  
lejer indregnes i den periode, hvor udgifterne  
kontraktuelt kan genindvindes.

- Serviceindtægter og lignende indtægter indreg-  
nes brutto, når ledelsen anser koncernen for at  
agere som principal og netto, når ledelsen anser  
koncernen som agent.

The annual report of Vavsivan ApS for 2017 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 applied by the Company  
are consistent with those of last year.

#### Reporting currency

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

#### 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 the  
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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

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

##### Andre driftsindtægter

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.

##### Finansielle 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing og 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.

Virksomheden og de danske dattervirksomheder 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 administrations-selskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrations-selskabet.

##### Other operating income

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.

##### Financial 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, financial expenses relating to finance leases, exchange gains and losses 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 Company and its Danish group entities are jointly taxed. The total Danish income tax charge is allocated between profit/loss-making Danish entities in proportion to their taxable income (full absorption).

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

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

##### Balancen

###### 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.

###### Likvider

Likvider omfatter bankindeståender.

###### Egenkapital

###### Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### 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.

###### Cash

Cash comprises bank balances.

###### Equity

###### Proposed dividends

Dividend proposed for the year is recognised as a liability once adopted at the annual general meeting (declaration date). Dividends expected to be distributed for the financial year are presented as a separate item under "Equity".

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

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

##### Selskabsskat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

##### Income taxes

Current tax payables and receivables are recognised in the balance sheet as the estimated income tax charge for the year, adjusted for prior-year taxes and tax paid on account.

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

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



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 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 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.

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 nettorealisationsværdien.

##### 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 are measured at fair value. Change in fair value is recognised in the income statement under "Net financials".

##### Other payables

Other payables are measured at net realisable value.

#### 2 Personalemkostninger Staff costs

Virksomheden har ingen ansatte.

The Company has no employees.

DKK	2017	2016
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Financial expenses		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	3.691.879	3.115.880
Interest expenses, group entities		
Andre finansielle omkostninger	518.882	908.168
Other financial expenses		
	4.210.761	4.024.048
	-2.667.432	4.350.001
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Tax for the year		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-769.487	0
Estimated tax charge for the year		
Årets regulering af udskudt skat	-1.897.945	4.355.308
Deferred tax adjustments in the year		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-5.307
Tax adjustments, prior years		
	-2.667.432	4.350.001
	-2.667.432	4.350.001

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 5 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 2017 Cost at 1 January 2017	0	175.399.739	175.399.739
Tilgang i årets løb Additions in the year	16.297.207	0	16.297.207
Overførsel fra andre poster Transfer from other accounts	175.399.739	-175.399.739	0
Kostpris 31. december 2017 Cost at 31 December 2017	191.696.946	0	191.696.946
Opskrivninger 1. januar 2017 Revaluations at 1 January 2017	0	0	0
Årets opskrivning/nedskrivning Revaluations in the year	-13.785.794	0	-13.785.794
Opskrivninger 31. december 2017 Revaluations at 31 December 2017	-13.785.794	0	-13.785.794
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b> Carrying amount at 31 December 2017	<b>177.911.152</b>	<b>0</b>	<b>177.911.152</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 6 Investeringsejendomme Investment property

##### Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

##### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

De væsentligste forudsætninger anvendt for opgørelse af dagsværdien er:

Afkastkrav: 6,25 %  
 Inflationsrate: 2,00 %  
 Administration: 2,00 % af leje  
 Ekstern vedligeholdelse: 35 kr. pr. m<sup>2</sup>

Som følge af høj volatilitet på leje- og ejendomsmarkedet indeholder dagsværdien for investeringsejendommen visse nedsættelser på grund af ledige lejemål og fremtidige nødvendige genanskaffelsesomkostninger baseret på ledelsens bedste overbevisning. Desuden afspejler dagsværdien af ejendommene ikke lejernes depositum. Uden at medregne ovenstående nedsættelser og lejernes depositum taget i betragtning vil den fulde markedsværdi af investeringsejendommen være 186,3 mio. kr.

##### Fair value estimation

The fair value of investment properties is estimated for every single property on the basis of the budget for the coming year, adjusted for fluctuations of a one-off nature. This, adjusted budget reflects "normalised" results of operations and is used in combination with a relevant yield requirement to estimate the fair value based on a yield-based model.

##### Significant fair value assumptions

The most significant fair value assumption is:

Yield: 6.25%  
 Inflation rate: 2.00%  
 Administration: 2.00% of rent  
 External maintenance: DKK 35 per sqm

Due to high volatility in the leasing and real estate markets, the investment property fair value includes certain reductions due to vacancy and future required replacement costs based on management best knowledge. In addition, the fair value of the properties does not account for the tenants' deposits. Excluding the above mentioned reductions and accounting for the tenants' deposits, the full market value of the investment property will be DKK 186.3 million.

DKK	2017	2016
<b>7 Selskabskapital</b>		
Share capital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Analysis of the share capital:		
Anparter, 2.000.000 stk. a nom. 1,00 kr.	2.000.000	2.000.000
2,000,000 shares of DKK 1,00 nominal value each		
	2.000.000	2.000.000

Virksomhedens 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 8 Langfristede gældsforpligtelser Non-current liabilities other than provisions

DKK	Gæld i alt 31/12 2017 Total debt at 31/12 2017	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	30.478.455	1.196.474	29.281.981	24.538.925
Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group entities	11.000.000	431.820	10.568.180	8.856.360
Deposita Deposits	1.515.495	0	1.515.495	0
	<u>42.993.950</u>	<u>1.628.294</u>	<u>41.365.656</u>	<u>33.395.285</u>

Amortiserede låneomkostninger indregnet i gæld til realkreditinstitutter udgør 171.307 kr.

Amortised borrowing costs recognised in mortgage debt represent DKK 171,307.

#### 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 2017.

The Company had no contingent liabilities or other financial obligations at 31 December 2017.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Sinai ApS som administrationsselskab 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 Sikkerhedsstillelser Collateral

Til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 30.478.455 er der afgivet sikkerhed i følgende aktiver:

The following assets have been provided as security for the Company's mortgage debt, DKK 30.478.455:

Investeringsejendom, regnskabsmæssig værdi 177.911.152 kr.

Investment property, carrying amount, DKK 177.911.152.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 11 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 SG Nordic ApS Parent SG Nordic ApS	København Copenhagen	Kapitalbesiddelse Participating interest

##### Oplysning om koncernregnskaber

Information about consolidated financial statements

Modervirksomhed Parent	Hjemsted Domicile	Rekvirering af modervirksom- hedens koncernregnskab Requisitioning of the parent company's consolidated financial statements
Sg Nordic ApS	København	Koncernregnskabet kan rekvireres hos moderselskabet SG Nordic ApS
Parent SG Nordic ApS	Copenhagen	The consolidated financial statements may be obtained from the parent, SG Nordic ApS