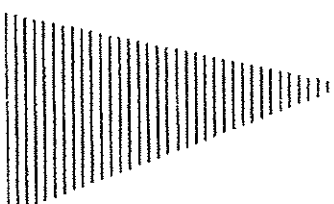


Carmel ApS

Vesterbrogade 15, 2., 1620 København V

CVR-nr. 33 96 85 90

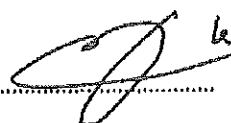


Årsrapport 2015

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

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



Ledelsespåtegning

Statement by the Board of Directors and the Executive Board

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

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Det er endvidere vores 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 Karti

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

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

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



Den uafhængige revisors erklæringer

Independent auditors' report

Til kapitalejerne i Carmel ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Carmel 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 Carmel ApS

Independent auditors' report on the financial statements

We have audited the financial statements of Carmel 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 control 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 consider 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	Carmel ApS
Adresse, postnr., by/Address, Postal code, City	Vesterbrogade 15, 2., 1620 København V
CVR-nr./CVR No.	33 96 85 90
Hjemstedskommune/Registered office	København
Regnskabsår/Financial year	1. januar - 31. december / 1 January - 31 December
Bestyrelse/Board of Directors	Lars Pærregaard, formand/chairman Erez Karti Chen Haim Buber
Direktion/Executive Board	Erez Karti
Revision/Auditors	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, P O Box 250, 2000 Frederiksberg, Denmark
Bankforbindelse/Bankers	Danske Bank

Beretning

Operating review

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens omsætning i 2015 udgør 4.425.848 kr. mod 1.078.159 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2015 udviser et overskud på 4.200.917 kr. mod -803.569 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 15.112.739 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.

Financial review

In 2015, the Company's revenue came at DKK 4,425,848 against DKK 1,078,159 last year. The income statement for 2015 shows a profit of DKK 4,200,917 against a loss of DKK 803,569 last year, and the balance sheet at 31 December 2015 shows equity of DKK 15,112,739.

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	4.425.848	1.078.159
	Rent		
	Vareforbrug	-110.034	-30.625
	Cost of sales		
	Andre eksterne omkostninger	-305.467	-10.794
	Other external expenses		
	Bruttoresultat	4.010.347	1.036.740
	Gross profit		
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.249.451	-741.546
	Fair value adjustments of investment property		
	Resultat af primær drift	7.259.798	295.194
	Operating profit		
2	Finansielle indtægter	0	330.428
	Financial income		
3	Finansielle omkostninger	-1.730.452	-1.666.536
	Financial expenses		
	Resultat før skat	5.529.346	-1.040.914
	Profit/loss before tax		
4	Skat af årets resultat	-1.328.429	237.345
	Tax for the year		
	Årets resultat	4.200.917	-803.569
	Profit/loss for the year		
	Forslag til resultatdisponering		
	Proposed profit appropriation/distribution of loss		
	Overført resultat	4.200.917	-803.569
	Retained earnings/accumulated loss		
		4.200.917	-803.569



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Notes		2015	2014
Notes	DKK		
	AKTIVER		
	ASSETS		
	Anlægsaktiver		
	Non-current assets		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Property, plant and equipment		
6	Investeringsejendomme	64.279.889	60.963.165
	Investment property		
		<u>64.279.889</u>	<u>60.963.165</u>
	Anlægsaktiver i alt	64.279.889	60.963.165
	Total non-current assets	<u>64.279.889</u>	<u>60.963.165</u>
	Omsætningsaktiver		
	Current assets		
	Tilgodehavender		
	Receivables		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	32.106	11.671
	Receivables from group entities		
	Udskudte skatteaktiver	0	258.281
	Deferred tax assets		
	Andre tilgodehavender	262.427	346.085
	Other receivables		
	Periodeafgrænsningsposter	84.119	0
	Deferred income		
		<u>378.652</u>	<u>616.037</u>
	Likvide beholdninger	1.032.341	674.873
	Cash		
	Omsætningsaktiver i alt	1.410.993	1.290.910
	Total current assets	<u>1.410.993</u>	<u>1.290.910</u>
	AKTIVER I ALT	<u>65.690.882</u>	<u>62.254.075</u>
	TOTAL ASSETS		



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Notes	DKK	2015	2014
	PASSIVER		
	EQUITY AND LIABILITIES		
	Egenkapital		
	Equity		
7	Selskabskapital	2.000.000	2.000.000
	Share capital		
	Overkurs ved emission	9.815.873	9.815.873
	Share premium account		
	Overført resultat	3.296.866	-904.051
	Retained earnings		
	Egenkapital i alt	15.112.739	10.911.822
	Total equity		
	Hensatte forpligtelser		
	Provisions		
	Udskudt skat	1.090.583	0
	Deferred tax		
	Hensatte forpligtelser i alt	1.090.583	0
	Total provisions		
	Gældsforpligtelser		
	Liabilities other than provisions		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Non-current liabilities other than provisions		
	Gæld til realkreditinstitutter	39.407.039	0
	Mortgage debt		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.700.498	11.735.873
	Payables to group entities		
	Anden gæld	451.202	395.280
	Other payables		
		45.558.739	12.131.153
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Current liabilities other than provisions		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.300.154	0
	Current portion of long-term liabilities		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.603	0
	Trade payables		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.800.090	38.746.903
	Payables to group entities		
	Anden gæld	796.974	464.197
	Other payables		
		3.928.821	39.211.100
	Gældsforpligtelser i alt	49.487.560	51.342.253
	Total liabilities other than provisions		
	PASSIVER I ALT	65.690.882	62.254.075
	TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		

1 Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies

9 Sikkerhedsstillelser
Collateral

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

11 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	9.815.873	-904.051	10.911.822
Årets resultat Profit/loss for the year	0	0	4.200.917	4.200.917
Egenkapital 31. december 2015 Equity at 31 December 2015	2.000.000	9.815.873	3.296.866	15.112.739



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 Carmel ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Der er vedtaget en række ændringer til årsregnskabsloven. Ændringerne til årsregnskabsloven træder i kraft for regnskabsår, der starter 1. januar 2016, men selskabet har valgt at førtidsimplementere ændringerne i årsregnskabet for 2015 vedrørende måling af gældsforpligtelser relateret til investeringsejendommen, som indregnes til amortiseret kostpris.

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 regarding measurement of debt related to investment property, which is recognised at amortised cost.

Bortset fra ovenstående ændring er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Ændringen har ikke haft effekt på sammenligningstallene.

The financial statements have otherwise been presented in accordance with the same accounting policies as were applied last year. The change did not have any effect on the comparative figures.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Reporting currency

The financial statements are presented in Danish kroner.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs.

Currency translation

Transactions denominated in foreign currencies are translated into Danish kroner at the exchange rates at the date of the transaction.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Receivables, payables and other monetary items denominated in foreign currencies are translated into Danish kroner at the exchange rates at the balance sheet date. Realised and unrealised exchange gains and losses are recognised in the income statement as financial income/expenses.

Resultatopgørelsen

Income statement

Huslejeindtægter

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

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 as earned.

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

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.



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)

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 lejere:

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.

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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

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 tenants to terminate leases or to compensate for dilapidations are recognised in the income statement when received.

Service income and expenses recoverable from lessee:

Income arising from expenses recharged to lessees 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.

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.



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)

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 selskabskat 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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 inklusiv tomgang fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Balance sheet

Property, plant and equipment

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

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

The fair value is prepared 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.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost.



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)

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavende 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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Egenkapital

Foreslået udbytte

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

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.

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 indicators 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.

Prepayments

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

Cash and cash equivalents

Cash comprises cash balances and bank balances.

Equity

Proposed dividends

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



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)

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 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.

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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

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.

Payables to credit institutions

Mortgage debt is recognised on the raising of the loan at the proceeds received net of transaction costs incurred. Mortgage debt is subsequently measured at amortised cost, using the effective interest rate method. Borrowing costs, including capital losses, are recognised as financing costs in the income statement over the term of the loan.

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



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)

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Other payables

Other payables are measured at net realisable value.

	DKK	2015	2014
2	Finansielle indtægter Financial income		
	Andre finansielle indtægter Other financial income	0	330.428
		<u>0</u>	<u>330.428</u>
3	Finansielle omkostninger Financial expenses		
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder Interest expenses, group entities	1.306.769	518.907
	Andre finansielle omkostninger Other financial expenses	423.683	1.147.629
		<u>1.730.452</u>	<u>1.666.536</u>
4	Skat af årets resultat Tax for the year		
	Årets regulering af udskudt skat Deferred tax adjustments in the year	1.348.864	-237.345
	Regulering af skat vedrørende tidligere år Tax adjustments, prior years	-20.435	0
		<u>1.328.429</u>	<u>-237.345</u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

5 Materielle anlægsaktiver Property, plant and equipment

DKK	Investeringsejendomme Investment property
Kostpris 1. januar 2015 Cost at 1 January 2015	61.704.711
Tilgang i årets løb Additions in the year	67.273
Kostpris 31. december 2015 Cost at 31 December 2015	61.771.984
Værdireguleringer 1. januar 2015 Value adjustments at 1 January 2015	-741.546
Årets opskrivning Revaluations in the year	3.249.451
Værdireguleringer 31. december 2015 Value adjustments at 31 December 2015	2.507.905
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 Carrying amount at 31 December 2015	64.279.889

6 Investeringsaktiver 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.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

De væsentligste forudsætninger anvendt for opgørelse af dagsværdien er:

Afkastkrav: 6,75 %
Inflationsrate: 2,00 %
Administration: 2,00 % af leje
Ekstern vedligeholdelse: 25 DKK pr. m²

Fair value estimation

The fair value of investment property 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 are:

Yield: 6.75 %
Inflation rate: 2.00 %
Administration: 2.00 % of rent
External maintenance: 25 DKK pr. m²



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

DKK	2015	2014
7 Selskabskapital		
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>

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:
 Analysis of changes in the share capital over the past 5 years:

DKK	2015	2014	2013	2012	2011
Saldo primo Opening balance	2.000.000	80.000	80.000	80.000	80.000
Kapitalforhøjelse Capital increase	0	1.920.000	0	0	0
	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>

8 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	40.539.736	1.132.697	39.407.039	33.503.976
Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group entities	5.867.955	167.457	5.700.498	4.953.191
Anden gæld Other payables	451.202	0	451.202	0
	<u>46.858.893</u>	<u>1.300.154</u>	<u>45.558.739</u>	<u>38.457.167</u>

Amortiserede låneomkostninger indregnet i
 gæld til realkreditinstitutter udgør kr. 289.873.

Amortised borrowing costs recognised in
 mortgage debt represent DKK 289,873.

9 Sikkerhedsstillelser

Collateral

Selskabet har ingen sikkerhedsstillelser
 pr. 31. december 2015.

The Company had provided no security at
 31 December 2015.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

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

Andre eventualforpligtelser Other contingent liabilities

Sejskabet 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.

Sejskabet 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

11 Nærtstående parter Related parties

Carmel ApS' nærtstående parter omfatter følgende:
Carmel 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 of the parent may be obtained from Sinai ApS