

# DSPA1 ApS

c/o Sinai ApS, Vesterbrogade 15, 2., 1620 København V

CVR-nr./CVR no. 34 88 00 77

## Årsrapport 2016

Annual report 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 10. april 2017  
Approved at the annual general meeting of shareholders on 10 April 2017

Som 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.



Building a better  
working world

## 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	
Oplysninger om selskabet	7
Company details	
Beretning	7
Management commentary	
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	8
Financial statements for the period 1 January - 31 December	
Resultatopgørelse	8
Income statement	
Balance	9
Balance sheet	
Egenkapitalopgørelse	11
Statement of changes in equity	
Noter	12
Notes to the financial statements	

## Ledelsespåtegning

Statement by the Executive Board

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for DSPA1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. april 2017  
Copenhagen, 10 April 2017  
Direktion:/Executive Board:

\_\_\_\_\_  
Erez Karti



Today, the Executive Board has discussed and approved the annual report of DSPA1 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2016.

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 2016 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2016.

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 DSPA1 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DSPA1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 DSPA1 ApS

### Opinion

We have audited the financial statements of DSPA1 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2016, 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.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2016 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2016 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 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. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

### 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 tilsidesættelse af intern 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 about 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 skepticism 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
- Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the financial statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusion is 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.

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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the Management's review and, in doing so, consider whether the Management's review is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

Moreover, it is our responsibility to consider whether the Management's review provides the information required under the Danish Financial Statements Act.

Based on our procedures, 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 10. april 2017

Copenhagen, 10 April 2017

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Reedtz  
statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant



Kaare Kristensen Lendorf  
statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

## Ledelsesberetning

Management's review

## Oplysninger om selskabet

Company details

Navn/Name	DSPA1 ApS
Adresse, postnr., by/Address, Postal code, City	c/o Sinai ApS, Vesterbrogade 15, 2., 1620 København V
CVR-nr./CVR no.	34 88 00 77
Hjemstedskommune/Registered office	København
Regnskabsår/Financial year	1. januar - 31. december/1 January - 31 December
Revision/Auditors	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

## 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

### Business review

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens omsætning i 2016 udgør 8.371.555 kr. mod 8.230.781 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2016 udviser et overskud på 2.459.162 kr. mod 5.759.884 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 34.499.711 kr.

### Financial review

In 2016, the Company's revenue came in at DKK 8,371,555 against DKK 8,230,781 last year. The income statement for 2016 shows a profit of DKK 2,459,162 against DKK 5,759,884 last year, and the balance sheet at 31 December 2016 shows equity of DKK 34,499,711.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

### Events after the balance sheet date

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	2016	2015
	<b>Huslejeindtægt</b>	8.371.555	8.230.781
	Rent		
	Driftsomkostninger	-331.666	-298.666
	Operating expenses		
	Andre eksterne omkostninger	-711.968	-701.934
	Other external expenses		
	<b>Bruttoresultat</b>	7.327.921	7.230.181
	Gross margin		
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	110.287	3.295.889
	Fair value adjustments of investment property		
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	7.438.208	10.526.070
	Profit before net financials		
2	Finansielle indtægter	180.911	917.746
	Financial income		
3	Finansielle omkostninger	-4.466.346	-3.233.344
	Financial expenses		
	<b>Resultat før skat</b>	3.152.773	8.210.472
	Profit before tax		
4	Skat af årets resultat	-693.611	-2.450.588
	Tax for the year		
	<b>Årets resultat</b>	2.459.162	5.759.884
	Profit for the year		
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Recommended appropriation of profit		
	Overført resultat	2.459.162	5.759.884
	Retained earnings		
		2.459.162	5.759.884

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

### Balance

Balance sheet

Note	DKK	2016	2015
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>ASSETS</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	Fixed assets		
5	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Property, plant and equipment		
6	Investeringsejendomme	116.821.884	116.711.597
	Investment property		
		<u>116.821.884</u>	<u>116.711.597</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>		
	Total fixed assets	<u>116.821.884</u>	<u>116.711.597</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Non-fixed assets		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Receivables		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7.392.359	5.172.334
	Receivables from group entities		
	Andre tilgodehavender	28.441	47.098
	Other receivables		
		<u>7.420.800</u>	<u>5.219.432</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>		
	Cash	<u>6.253.512</u>	<u>4.027.649</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		
	Total non-fixed assets	<u>13.674.312</u>	<u>9.247.081</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>		
	TOTAL ASSETS	<u><u>130.496.196</u></u>	<u><u>125.958.678</u></u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

### Balance

Balance sheet

Note	DKK	2016	2015
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>EQUITY AND LIABILITIES</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Equity		
	Selskabskapital	7.860.000	7.860.000
	Share capital		
	Overkurs ved emission	13.406.812	13.406.812
	Share premium account		
	Overført resultat	13.232.899	10.773.737
	Retained earnings		
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>34.499.711</b>	<b>32.040.549</b>
	Total equity		
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Provisions		
	Udskudt skat	4.290.258	3.596.647
	Deferred tax		
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>4.290.258</b>	<b>3.596.647</b>
	Total provisions		
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	Liabilities		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Non-current liabilities other than provisions		
	Gæld til realkreditinstitutter	63.065.476	63.028.285
	Mortgage debt		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	21.186.985	21.186.985
	Payables to group entities		
	Depositum	19.898	19.898
	Deposit		
		<b>84.272.359</b>	<b>84.235.168</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Current liabilities		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.868	0
	Trade payables		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	819.745	0
	Payables to group entities		
	Anden gæld	6.612.255	6.086.314
	Other payables		
		<b>7.433.868</b>	<b>6.086.314</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>91.706.227</b>	<b>90.321.482</b>
	Total liabilities other than provisions		
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>130.496.196</b>	<b>125.958.678</b>
	<b>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</b>		

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
Accounting policies
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
Contractual obligations and contingencies, etc.
- 9 Sikkerhedsstillelser  
Collateral
- 10 Anvendelse af afledte finansielle instrumenter  
Use of derivative financial instruments
- 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 2016 Equity at 1 January 2016	7.860.000	13.406.812	10.773.737	32.040.549
Overført, jf. resultatdisponering Transfer, see "Appropriation of profit"	0	0	2.459.162	2.459.162
<b>Egenkapital</b>				
<b>31. december 2016</b> Equity at 31 December 2016	<u>7.860.000</u>	<u>13.406.812</u>	<u>13.232.899</u>	<u>34.499.711</u>

Selskabskapitalen er uændret de seneste 4 år.

Share capital is unchange the last 4 years.

## 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 DSPA1 ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (DKK).

#### Resultatopgørelsen

##### Huslejeindtægt

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 lejere til indgåelse af leasingkontrakter indregnes lineært over leasingperioden, uanset om betalingerne foretages på tilsvarende vis.

Leasingperioden udgøres af uopsigelsesperioden 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 lejere 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.

The annual report of DSPA1 ApS for 2016 has been prepared in accordance with the provisions in the Danish Financial Statements Act applying to reporting class B entities and elective choice of certain provisions applying to reporting class C entities.

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

#### Reporting currency

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

#### Income statement

##### Rent

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

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, the directors are 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 charges and expenses recoverable from tenants.

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

## 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 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 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 administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

##### 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 relating 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, 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 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.

**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 made up 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.

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.

**Cash**

Cash comprise 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 for the period 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

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

##### Selskabsskat

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 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 udlicensing 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.

##### 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 "Finansielle poster"

##### Income taxes

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.

##### 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 "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 nettorealiseringsværdien.

##### Other payables

Other payables are measured at net realisable value.

DKK	2016	2015
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Financial income		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	180.808	101.397
Interest receivable, group entities		
Dagsværdireguleringer af afledte finansielle instrumenter	0	816.349
Fair value adjustments of derivatives		
Andre finansielle indtægter	103	0
Other financial income		
	<u>180.911</u>	<u>917.746</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Financial expenses		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.288.875	1.285.344
Interest expenses, group entities		
Dagsværdireguleringer af afledte finansielle instrumenter	1.170.501	0
Fair value adjustments of derivatives		
Andre finansielle omkostninger	2.006.970	1.948.000
Other financial expenses		
	<u>4.466.346</u>	<u>3.233.344</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Tax for the year		
Årets regulering af udskudt skat	693.611	2.450.588
Deferred tax adjustments in the year		
	<u>693.611</u>	<u>2.450.588</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	Investeringsejen- domme Investment property
Kostpris 1. januar 2016 Cost at 1 January 2016	109.848.662
Kostpris 31. december 2016 Cost at 31 December 2016	109.848.662
Værdireguleringer 1. januar 2016 Value adjustments at 1 January 2016	6.862.935
Årets opskrivning Revaluations in the year	110.287
Værdireguleringer 31. december 2016 Value adjustments at 31 December 2016	6.973.222
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b> Carrying amount at 31 December 2016	<b>116.821.884</b>

#### 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.

Som konsekvens af de høje udsving i leje- og ejendomsmarkedet har ledelsen inkluderet fremtidige omkostninger til forlængelse eller udskiftning af lejer i opgørelsen af dagsværdien på investeringsejendomme, dette beløber sig til DKK 1,4 mio. Eksklusiv denne regulering er dagsværdien DKK 118,2 mio.

##### 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.

As a consequence of the high volatility in the leasing and property markets, management have included future cost allowance of DKK 1.4 mio for renewing or replacing the lease, in the fair value estimation of investment properties. Excluding this allowance, property market value will be DKK 118.2 mio.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 6 Investeringsejendomme (fortsat)

Investment property (continued)

##### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

De væsentligste forudsætninger anvendt for opgørelse af dagsværdien er:

Afkaskrav: 6,50 % - 7,50 %  
 Inflationsrate: 2,00 %  
 Administration: 22.000 pr. ejendom  
 Ekstern vedligeholdelse: 25 DKK pr. m2

Dagsværdi af fremtidige omkostninger til forlængelse eller udskiftning af lejer DKK 1.413 tusinde.

##### Significant fair value assumptions

The most significant fair value assumption are:

Yield: 6.50 % - 7.50 %  
 Inflation rate: 2.00 %  
 Administration: 22,000 pr. property  
 External maintenance: 25 DKK pr. m2

Fair value of future cost to prolong or replace the tenant DKK 1,413 thousand.

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser

Long-term liabilities

DKK	Gæld i alt 31/12 2016 Total debt at 31/12 2016	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	63.065.476	0	63.065.476	52.041.608
Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group entities	21.186.985	0	21.186.985	21.186.985
Depositum Deposit	19.898	0	19.898	19.898
	<u>84.272.359</u>	<u>0</u>	<u>84.272.359</u>	<u>73.248.491</u>

Amortiserede låneomkostninger indregnet i gæld til realkreditinstitutter udgør kr. 538.527.

Amortised borrowing costs recognised in debt mortgage represent DKK 538,527.

#### 8 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 2016.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet SG Nordic 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 had no contingent liabilities or other financial obligations at 31 December 2016.

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

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

Financial statements for the period 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

**9 Sikkerhedsstillelser****Collateral**

Til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 63.065.476 er der afgivet sikkerhed i følgende aktiver:

Investeringsejendomme, regnskabsmæssig værdi kr. 116.821.887.

Til sikkerhed for bankengagementet i Jyske Bank er bank indestående pantsat, med en regnskabsmæssig værdi på kr. 3.522.008

Selskabet har ingen eventualforpligtelser eller andre økonomiske forpligtelser pr. 31. december 2016.

The following assets have been put up as security for the Company's mortgage debt DKK 63,065,476:

Land and buildings, carrying amount DKK 116,821,887.

Put up as security for the Company's bank engagement with Jyske Bank are bank deposits with a carrying value of DKK 3,522,008

There is no contingent liabilities or other financial obligations as per 31 December 2016.

**10 Anvendelse af afledte finansielle instrumenter****Use of derivative financial instruments****Renteswaps**

Virksomheden har indgået renteswap med Jyske Bank.

Renteswappen er indgået med henblik på at afdække renterisikoen forbundet med prioritetsgælden med en nominal værdi på 63,6 mio. DKK. Aftalens nominelle værdi pålyder 63,6 mio. DKK med udløb mellem april 2023 og marts 2024

Der er foretaget swap af den variable rente CIBOR 12m med en faste rente mellem 2,020% og 2,425%.

Dagsværdien beregnes af Jyske Bank efter aftalens diskonterede cash flow ved anvendelse af markedsrenten pr. 31. december 2016.

Dagsværdien af renteswappen beløber sig til 5.6 mio. DKK pr. 31. december 2016. Dagsværdien af renteswappen er indregnet som anden gæld.

**Interest rate swap**

The Company has entered into an interest swap agreement with Jyske Bank.

The interest swap agreement has been entered into for the purpose of hedging the interest rate risk associated with the mortgage debt of DKK 63,6 million nominal value. The nominal amount of the agreement is DKK 63,6 million and the termination date is set to April 2022 and March 2023.

The floating rate CIBOR12m has been swapped to a fixed rate between 2,020% and 2,425% p.a.

The fair value has been calculated by Jyske Bank based on the agreement's discounted cash flow using the market interest at 31 December 2016.

The fair value of the interest swap amounts to DKK 5.6 million at 31 December 2016. The fair value of the interest swap has been recognised as other payables.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 11 Nærtstående parter

Related parties

DSPA1 ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

DSPA1 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
Moderselskab DSPH ApS Parent DSPH 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  The consolidated financial statements are available from the ultimate parent company
IPDS P/S	København	Koncernregnskabet kan rekvireres hos selskabet IPDS P/S  The consolidated financial statements are available from the parent company