

DSPA3 ApS

Vesterbrogade 15, 2., 1620 København V

CVR-nr. 35 25 73 65

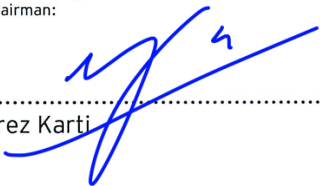


Årsrapport 2015

Annual report 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 28. april 2016
Approved at the annual general meeting of shareholders on 28 April 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 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 Executive Board

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for DSPA3 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. april 2016
Copenhagen, 28 April 2016
Direktion:/Executive Board:

.....
Erez Karti



The Executive Board has today discussed and approved the annual report of DSPA3 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2015.

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

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

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

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

Den uafhængige revisors erklæringer

Independent auditors' report

Til kapitalejerne i DSPA3 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for DSPA3 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 DSPA3 ApS

Independent auditors' report on the financial statements

We have audited the financial statements of DSPA3 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2015, which comprise an income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including accounting policies. The financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Management's responsibility for the financial statements

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

Auditors' responsibility

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

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditors' judgement, including the assessment of the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditors considers internal control relevant to the Company's preparation of financial statements that give a true and fair view in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by Management, as well as evaluating the overall presentation of the financial statements.

Den uafhængige revisors erklæringer

Independent auditors' report

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

København, den 28. april 2016

Copenhagen, 28 April 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	DSPA3 ApS
Adresse, postnr., by/Address, Postal code, City	Vesterbrogade 15, 2., 1620 København V
CVR-nr./CVR No.	35 25 73 65
Hjemstedskommune/Registered office	København
Regnskabsår/Financial year	1. januar - 31. december/1 January - 31 December
Direktion/Executive Board	Erez Karti
Revision/Auditors	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, P O Box 250, 2000 Frederiksberg, Denmark

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 5.407.287 kr. mod 2.709.462 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2015 udviser et overskud på 5.091.581 kr. mod -229.564 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 19.036.578 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, including investing in property.

Financial review

In 2015, the Company's revenue came at DKK 5,407,287 against DKK 2,709,462 last year. The income statement for 2015 shows a profit of DKK 5,091,581 against a loss of DKK 229,564 last year, and the balance sheet at 31 December 2015 shows equity of DKK 19,036,578.

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
	Huslejeindtægter	5.407.287	2.709.462
	Rent		
	Vareforbrug	-172.698	-84.924
	Cost of sales		
	Andre eksterne omkostninger	-505.648	-620.900
	Other external expenses		
	Bruttoresultat	4.728.941	2.003.638
	Gross profit		
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.918.259	349.667
	Fair value adjustments of investment property		
	Resultat af primær drift	8.647.200	2.353.305
	Operating profit		
	Finansielle indtægter	0	42
	Financial income		
2	Finansielle omkostninger	-1.794.514	-2.647.453
	Financial expenses		
	Resultat før skat	6.852.686	-294.106
	Profit/loss before tax		
3	Skat af årets resultat	-1.761.105	64.542
	Tax for the year		
	Årets resultat	5.091.581	-229.564
	Profit/loss for the year		
	Forslag til resultatdisponering		
	Proposed profit appropriation/distribution of loss		
	Overført resultat	5.091.581	-229.564
	Retained earnings/accumulated loss		
		5.091.581	-229.564

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Note	DKK	2015	2014
	AKTIVER		
	ASSETS		
	Anlægsaktiver		
	Non-current assets		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Property, plant and equipment		
5	Investeringsjendomme	76.613.908	72.218.416
	Investment property		
		<u>76.613.908</u>	<u>72.218.416</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>76.613.908</u>	<u>72.218.416</u>
	Total non-current assets		
	Omsætningsaktiver		
	Current assets		
	Tilgodehavender		
	Receivables		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	34.352	0
	Trade receivables		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	118.959	1.343
	Receivables from group entities		
	Udskudte skatteaktiver	0	66.364
	Deferred tax assets		
	Andre tilgodehavender	29.160	676.525
	Other receivables		
	Periodeafgrænsningsposter	15.514	19.020
	Deferred income		
		<u>197.985</u>	<u>763.252</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.474.238</u>	<u>4.971.678</u>
	Cash		
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.672.223</u>	<u>5.734.930</u>
	Total current assets		
	AKTIVER I ALT	<u><u>78.286.131</u></u>	<u><u>77.953.346</u></u>
	TOTAL ASSETS		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Note	DKK	2015	2014
	PASSIVER		
	EQUITY AND LIABILITIES		
	Egenkapital		
	Equity		
6	Selskabskapital	3.500.000	2.000.000
	Share capital		
	Overkurs ved emission	10.684.316	5.542.367
	Share premium account		
	Overført resultat	4.852.262	-239.319
	Retained earnings		
	Egenkapital i alt	19.036.578	7.303.048
	Total equity		
	Hensatte forpligtelser		
	Provisions		
	Udskudt skat	1.710.898	0
	Deferred tax		
	Hensatte forpligtelser i alt	1.710.898	0
	Total provisions		
	Gældsforpligtelser		
	Liabilities other than provisions		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Non-current liabilities other than provisions		
	Gæld til realkreditinstitutter	42.335.884	22.528.864
	Mortgage debt		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	14.135.350	7.542.368
	Payables to group entities		
	Anden gæld	433.325	433.325
	Other payables		
		56.904.559	30.504.557
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Current liabilities other than provisions		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	39.135.738
	Payables to group entities		
	Anden gæld	634.096	1.010.003
	Other payables		
		634.096	40.145.741
	Gældsforpligtelser i alt	57.538.655	70.650.298
	Total liabilities other than provisions		
	PASSIVER I ALT	78.286.131	77.953.346
	TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Egenkapitaloppgørelse

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	5.542.367	-421.349	7.121.018
Ændring i regnskabspraksis Changes in accounting policies	0	0	182.030	182.030
Kapitalforhøjelse Capital increase	1.500.000	5.141.949	0	6.641.949
Årets resultat Profit/loss for the year	0	0	5.091.581	5.091.581
Egenkapital 31. december 2015 Equity at 31 December 2015	3.500.000	10.684.316	4.852.262	19.036.578

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 DSPA3 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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. Selskabets anvendte regnskabspraksis er som en konsekvens af de foretagne lovændringer ændret vedrørende måling af finansielle forpligtelser tilknyttet selskabets investeringsejendom.

Finansielle forpligtelser tilknyttet selskabets investeringsejendom måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev disse finansielle forpligtelser målt til dagsværdi.

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

Resultatet for 2014 påvirkes med DKK 182.033 fra DKK -411.596 til DKK -229.564. Resultatet for 2015 forøges med DKK 7.451 fra DKK 5.084.130 til DKK 5.091.581.

Forpligtelserne i 2014 reduceres med DKK 233.375 fra DKK 22.762.240 til DKK 22.528.865. Forpligtelserne i 2015 reduceres med DKK 296.480 fra DKK 42.632.365 til DKK 42.335.885.

Egenkapitalen i 2014 forøges med DKK 182.033 fra DKK 25.769.920 til DKK 25.951.953. Egenkapitalen i 2015 forøges med DKK 231.254 fra DKK 18.805.324 til DKK 19.036.578.

Bortset fra ovenstående ændring er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

The annual report of DSPA3 ApS for 2015 has been presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act as regards reporting class B enterprises.

Changes in accounting policies

A number of amendments to the Danish Financial Statements Act have been adopted. The amendments enter into force and effect for financial years commencing on or after 1 January 2016, but the Company has decided to early implement them in the financial statements for 2015. In consequence of the amendments, the Company's accounting policies have been changed as regards measurement of financial liabilities relating to the Company's investment property.

Financial liabilities relating to the Company's investment property are now measured at amortised cost. Previously, they were measured at fair value.

The accumulated effect of the above policy changes is:

Profit for the year 2014 is affected by DKK -182,033 from DKK -411,596 to DKK 229,564. Profit for the year 2015 is increased by DKK 7,451 from DKK 5,084,130 to DKK 5,091,581.

Liabilities for 2014 are reduced by DKK 233,375 from DKK 22,762,240 to DKK 22,528,865. Liabilities for 2015 are reduced by 296,480 from DKK 42,632,365 to DKK 42,335,885.

Equity in 2014 is increased by DKK 182,033 from DKK 25,769,920 to DKK 25,951,953. Equity in 2015 is increased by DKK 231,254 from DKK 18,805,324 to DKK 19,036,578.

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

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. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Foreign currency translation

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

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

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

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

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

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

Leasingperioden udgøres af uopsiglighedsperioden 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 geninvindes fra lejer.

Indtægter fra viderefakturering af udgifter til lejer indregnes i den periode, hvor udgifterne kontraktuelt kan genindvindes. Serviceindtægter og lignende indtægter indregnes brutto, når ledelsen anser koncernen for at agere som principal og netto, når ledelsen anser koncernen som agent.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

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

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.

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.

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 eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Other external expenses

Other external expenses include expenses relating to 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 og amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

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, exchange gains and losses and amortisation of financial assets and liabilities.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Tax

Tax for the year includes current tax on the year's expected taxable income and the year's deferred tax adjustments. The portion of the tax for the year that relates to the profit/loss for the year is recognised in the income statement, whereas the portion that relates to transactions taken to equity is recognised in equity.

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

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).

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.

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendom værdiansættes til dagsværdi. Værdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

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

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

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Likvider

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

Egenkapital

Foreslået udbytte

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

Selskabsskat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede 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.

Cash and cash equivalents

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

Equity

Proposed dividends

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

Income tax

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

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

Deferred tax is measured according to the tax rules and at the tax rates applicable at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Changes in deferred tax due to changes in the tax rate are recognised in the income statement.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede rest-leasingforpligtelse 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

DKK	2015	2014
2 Finansielle omkostninger		
Financial expenses		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.426.388	266.497
Interest expenses, group entities		
Andre finansielle omkostninger	368.126	2.380.956
Other financial expenses		
	<u>1.794.514</u>	<u>2.647.453</u>
3 Skat af årets resultat		
Tax for the year		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-16.158	-1.343
Estimated tax charge for the year		
Årets regulering af udskudt skat	1.777.263	-63.199
Deferred tax adjustments in the year		
	<u>1.761.105</u>	<u>-64.542</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
Property, plant and equipment		
		Investeringsejen domme Investment property
DKK		
Kostpris 1. januar 2015		71.882.441
Cost at 1 January 2015		
Tilgang i årets løb		477.233
Additions in the year		
Kostpris 31. december 2015		<u>72.359.674</u>
Cost at 31 December 2015		
Værdireguleringer 1. januar 2015		335.975
Value adjustments at 1 January 2015		
Årets opskrivning		3.918.259
Revaluations in the year		
Værdireguleringer 31. december 2015		<u>4.254.234</u>
Value adjustments at 31 December 2015		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>76.613.908</u>
Carrying amount at 31 December 2015		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

5 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 - 7,25%
 Inflationsrate: 2%
 Administration: 1% 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 - 7,25%
 Inflation rate: 2%
 Administration: 1% of rent
 External maintenance: 25 DKK pr. m2

DKK 2015 2014

6 Selskabskapital

Share capital

Selskabskapitalen er fordelt således:

The share capital consists of the following:

A- anparter, 3.500.000 stk. a nom. 1,00 kr.
 3,500,000 A- shares of DKK 1,00 each

3.500.000

2.000.000

3.500.000

2.000.000

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 2 år:

Analysis of changes in the share capital over the past 2 years:

DKK 2015 2014

Saldo primo

Opening balance

Kapitalforhøjelse

Capital increase

2.000.000

80.000

1.500.000

1.920.000

3.500.000

2.000.000

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

7 Langfristede gældsforpligtelser

Long-term liabilities

	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
DKK				
Gæld til realkreditinstitutter Mortgage debt	42.335.884	0	42.335.884	39.485.079
Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group entities	14.135.350	0	14.135.350	0
Anden gæld Other payables	433.325	0	433.325	433.325
	<u>56.904.559</u>	<u>0</u>	<u>56.904.559</u>	<u>39.918.404</u>

Amortiserede låneomkostninger indregnet i gæld til realkreditinstitutter udgør kr. 331.115.

Amortised borrowing costs recognised in mortgage debt represent DKK 331,115.

8 Sikkerhedsstillelser

Collateral

Til sikkerhed for prioritetsgæld DKK 42.335.884 er der afgivet sikkerhed i følgende aktiver:

Grunde og bygninger, regnskabsmæssig værdi kr. 76.613.908.

As security for the Company's mortgage debt DKK 42,335,884, the Company has placed assets in:

Land and buildings, carrying amount DKK 76,613,908.

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Contractual obligations and contingencies, etc.

Andre eventualforpligtelser

Other contingent liabilities

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

There is no contingent liabilities or other financial obligations at 31 December 2015.

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 is jointly and severally liable 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

10 Nærtstående parter

Related parties

DSPA3 ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

DSPA3 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 DSPH ApS Parent DSPH 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/Copenhagen	Koncernregnskabet kan rekvireres hos det ultimative moderselskab Sinai ApS. The consolidated financial statements are available from the ultimate parent company Sinai ApS.
IPDS P/S	København/Copenhagen	Koncernregnskabet kan rekvireres hos moderselskab IPDS P/S. The consolidated financial statements are available from the parent company IPDS P/S.