

Kineret ApS

Vesterbrogade 15, 2., 1620 København V

CVR-nr./CVR no. 35 37 83 83

Årsrapport 2017

Annual report 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. marts 2018

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

Dirigent:

Chairman:

.....
Chen Büber

Dette dokument indeholder en oversættelse af den originale danske tekst. I tilfælde af uoverensstemmelse mellem den originale danske tekst og oversættelsen er den originale danske tekst gældende.

The English text is a translation of the original Danish text. The original Danish text is the governing text for all purposes, and in case of any discrepancy, the Danish wording will be applicable.





Indhold

Contents

Ledespåtegning	2
Statement by the Executive Board	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Independent auditor's report	
Ledelsesberetning	7
Management's review	
Årsregnskab 1. januar - 31. december	8
Financial statements 1 January - 31 December	
Resultatopgørelse	8
Income statement	
Balance	9
Balance sheet	
Egenkapitalopgørelse	12
Statement of changes in equity	
Noter	13
Notes to the financial statements	

Ledelsespåtegning

Statement by the Executive Board

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. marts 2018

Copenhagen, 23 March 2018

Direktion:/Executive Board:

Erez Karti



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

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

In my opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2017 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2017.

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Til kapitalejerne i Kineret ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kineret ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Uafhængighed

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

To the shareholders of Kineret ApS

Opinion

We have audited the financial statements of Kineret ApS for the financial year 1 January - 31 December 2017, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including accounting policies. The financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2017 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2017 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Basis for opinion

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

Independence

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

Management's responsibilities for the financial statements

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsi-desættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

In preparing the financial statements, Management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the financial statements unless Management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance as to whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of the financial statements.

As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgement and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- ▶ Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations or the override of internal control.
- ▶ Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- ▶ Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
- ▶ Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the financial statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- ▶ Evaluate the overall presentation, structure and contents of the financial statements, including the note disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Statement on the Management's review

Management is responsible for the Management's review.

Our opinion on the financial statements does not cover the Management's review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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

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

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

Based on the work we have performed, we conclude that the Management's review is in accordance with the financial statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statement Act. We did not identify any material misstatement of the Management's review.

København, den 23. marts 2018

Copenhagen, 23 March 2018

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Reedtz

statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

MNE-nr./MNE no.: mne24830



Kaare Kristensen Lendorf

statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

MNE-nr./MNE no.: mne33819

Ledelsesberetning

Management's review

Oplysninger om selskabet

Company details

Navn/Name	Kineret ApS
Adresse, postnr., by/Address, Postal code, City	Vesterbrogade 15, 2., 1620 København V
CVR-nr./CVR no.	35 37 83 83
Hjemstedskommune/Registered office	København V
Regnskabsår/Financial year	1. januar - 31. december/1 January - 31 December
Direktion/Executive Board	Erez Karti
Revision/Auditors	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmutshs Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Beretning

Management commentary

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens omsætning i 2017 udgør 9.697.715 kr. mod 9.310.013 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2017 udviser et overskud på 3.332.615 kr. mod et overskud på 2.797.102 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 41.564.291 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Business review

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

Financial review

In 2017, the Company's revenue amounted to DKK 9,697,715 against DKK 9,310,013 last year. The income statement for 2017 shows a profit of DKK 3,332,615 against a profit of DKK 2,797,102 last year, and the balance sheet at 31 December 2017 shows equity of DKK 41,564,291.

Events after the balance sheet date

No significant events have occurred subsequent to the financial year.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Resultatopgørelse

Income statement

Note	DKK	2017	2016
	Huslejeindtægter	9.697.715	9.310.013
	Rent		
	Driftsomkostninger	-1.656.010	-3.161.723
	Operating expenses		
	Andre eksterne omkostninger	-700.996	-631.993
	Other external expenses		
	Bruttoresultat	7.340.709	5.516.297
	Gross margin		
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-371.971	73.820
	Fair value adjustments of investment property		
	Resultat før finansielle poster	6.968.738	5.590.117
	Profit before net financials		
3	Finansielle indtægter	611.669	4.957
	Financial income		
4	Finansielle omkostninger	-3.307.823	-2.009.046
	Financial expenses		
	Resultat før skat	4.272.584	3.586.028
	Profit before tax		
5	Skat af årets resultat	-939.969	-788.926
	Tax for the year		
	Årets resultat	3.332.615	2.797.102
	Profit for the year		
	 Forslag til resultatdisponering		
	Recommended appropriation of profit		
	Overført resultat	3.332.615	2.797.102
	Retained earnings		
		3.332.615	2.797.102

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Note	DKK	2017	2016
	AKTIVER		
	ASSETS		
	Anlægsaktiver		
	Fixed assets		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Property, plant and equipment		
7	Investeringsejendomme	136.532.324	136.450.247
	Investment property		
		<u>136.532.324</u>	<u>136.450.247</u>
	Anlægsaktiver i alt		
	Total fixed assets	<u>136.532.324</u>	<u>136.450.247</u>
	Omsætningsaktiver		
	Non-fixed assets		
	Tilgodehavender		
	Receivables		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.551	5.304
	Trade receivables		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8.129.065	4.351.024
	Receivables from group entities		
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	24.107	0
	Joint taxation contribution receivable		
	Andre tilgodehavender	29.936	235.390
	Other receivables		
	Periodeafgrænsningsposter	50.452	0
	Deferred income		
		<u>8.238.111</u>	<u>4.591.718</u>
	Likvide beholdninger		
	Cash	<u>2.010.919</u>	<u>2.881.488</u>
	Omsætningsaktiver i alt		
	Total non-fixed assets	<u>10.249.030</u>	<u>7.473.206</u>
	AKTIVER I ALT		
	TOTAL ASSETS	<u><u>146.781.354</u></u>	<u><u>143.923.453</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Note	DKK	2017	2016
	PASSIVER		
	EQUITY AND LIABILITIES		
	Egenkapital		
	Equity		
8	Anpartskapital	2.100.000	2.100.000
	Share capital		
	Overkurs ved emission	22.960.000	22.960.000
	Share premium account		
	Overført resultat	16.504.291	13.171.676
	Retained earnings		
	Egenkapital i alt	41.564.291	38.231.676
	Total equity		
	Hensatte forpligtelser		
	Provisions		
	Udskudt skat	5.031.652	4.100.438
	Deferred tax		
	Hensatte forpligtelser i alt	5.031.652	4.100.438
	Total provisions		
	Gældsforpligtelser		
	Liabilities other than provisions		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Non-current liabilities other than provisions		
	Gæld til realkreditinstitutter	79.580.368	82.046.080
	Mortgage debt		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	11.919.925	12.310.000
	Payables to group entities		
	Deposita	3.410.051	3.315.797
	Deposits		
		94.910.344	97.671.877
	transport	94.910.344	97.671.877
	to be carried forward		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Balance (fortsat)

Balance sheet (continued)

Note	DKK	2017	2016
	transport	94.910.344	97.671.877
	brought forward		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Current liabilities other than provisions		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.994.313	2.533.836
	Current portion of long-term liabilities		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.069.507	484.038
	Trade payables		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	541.552	0
	Payables to group entities		
	Anden gæld	610.241	817.721
	Other payables		
	Periodeafgrænsningsposter	59.454	83.867
	Deferred income		
		<u>5.275.067</u>	<u>3.919.462</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>100.185.411</u>	<u>101.591.339</u>
	Total liabilities other than provisions		
	PASSIVER I ALT	<u>146.781.354</u>	<u>143.923.453</u>
	TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		

- 1 Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies
- 2 Personaleomkostninger
Staff costs
- 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
Contractual obligations and contingencies, etc.
- 11 Sikkerhedsstillelser
Collateral
- 12 Anvendelse af afledte finansielle instrumenter
Use of derivative financial instruments
- 13 Nærtstående parter
Related parties

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

DKK	Anpartskapital Share capital	Overkurs ved emission Share premium account	Overført resultat Retained earnings	I alt Total
Egenkapital 1. januar 2017 Equity at 1 January 2017	2.100.000	22.960.000	13.171.676	38.231.676
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of profit	0	0	3.332.615	3.332.615
Egenkapital 31. december 2017 Equity at 31 December 2017	2.100.000	22.960.000	16.504.291	41.564.291

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis Accounting policies

Årsrapporten for Kineret ApS for 2017 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

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 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 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.

The annual report of Kineret ApS for 2017 has been prepared in accordance with the provisions in the Danish Financial Statements Act applying to reporting class B entities and elective choice of certain provisions applying to reporting class C entities.

The accounting policies 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 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.

Incentives for lessees to enter into lease agreements are spread evenly over the lease term, even if the payments are not made on such a basis.

The lease term is the non-cancellable period of the lease together with any further term for which the lessee has the option to continue the lease, where, at the inception of the lease, Management is reasonably certain that the lessee will exercise that option.

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Andre driftsindtægter 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. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen m.v.

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.

Other operating income and operating expenses

Operating expenses include all expenses incurred to manage the property, including 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 reporting period. Net financials include interest income and expenses, realised and unrealised capital and exchange gains and losses on securities and foreign currency transactions and surcharges and allowances under the advance-payment-of-tax scheme, etc.

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 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

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

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og 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.

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.

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultatet eller den skattepligtige indkomst, samt midlertidige forskelle på skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill.

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 comprises cash balances and 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".

Income taxes

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

Provisions for deferred tax are calculated, based on the liability method, of all temporary differences between carrying amounts and tax values, with the exception of temporary differences occurring at the time of acquisition of assets and liabilities neither affecting the results of operations nor the taxable income, as well as temporary differences on nonamortisable goodwill.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

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

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 value at which they are expected to be utilised, either through elimination against tax on future earnings or through a set-off against deferred tax liabilities within the same jurisdiction.

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.

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.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Other payables

Other payables are measured at net realisable value.

2 Personalemkostninger Staff costs

Virksomheden har ingen ansatte.

The Company has no employees.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

	2017	2016
DKK		
3 Finansielle indtægter		
Financial income		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	611.669	4.957
Interest receivable, group entities		
	<u>611.669</u>	<u>4.957</u>
4 Finansielle omkostninger		
Financial expenses		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.197.108	748.858
Interest expenses, group entities		
Renteomkostninger i øvrigt	1.103.203	1.221.208
Other interest expenses		
Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter	730.000	0
Fair value adjustments of financial instruments		
Andre finansielle omkostninger	277.512	38.980
Other financial expenses		
	<u>3.307.823</u>	<u>2.009.046</u>
5 Skat af årets resultat		
Tax for the year		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	8.755	0
Estimated tax charge for the year		
Årets regulering af udskudt skat	931.214	788.926
Deferred tax adjustments in the year		
	<u>939.969</u>	<u>788.926</u>
6 Materielle anlægsaktiver		
Property, plant and equipment		
		Investerings- ejendomme Investment property
DKK		
Kostpris 1. januar 2017		128.722.409
Cost at 1 January 2017		
Tilgang i årets løb		454.048
Additions in the year		
Kostpris 31. december 2017		<u>129.176.457</u>
Cost at 31 December 2017		
Opskrivninger 1. januar 2017		7.727.838
Revaluations at 1 January 2017		
Årets opskrivning		<u>-371.971</u>
Revaluations in the year		
Opskrivninger 31. december 2017		<u>7.355.867</u>
Revaluations at 31 December 2017		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017		<u>136.532.324</u>
Carrying amount at 31 December 2017		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

7 Investeringsejendomme Investment property

Opgørelse af dagsværdi

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

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

De væsentligste forudsætninger i den eksterne vurdering anvendt for opgørelse af dagsværdien er:

Afkastkrav: 6,50 %
 Inflationsrate: 2,00 %
 Administration: 2,00 % af leje
 Ekstern vedligeholdelse: 35 kr. pr. m²

Fair value estimation

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

Significant fair value assumptions

The most significant fair value assumption in the external valuation are:

Yield: 6.50%
 Inflation rate: 2.00%
 Administration: 2.00% of rent
 External maintenance: DKK 35 per sqm

DKK	2017	2016
8 Anpartskapital		
Share capital		
Anpartskapitalen er fordelt således:		
Analysis of the share capital:		
Anparter, 2.100.000 stk. a nom. 1,00 kr.	2.100.000	2.100.000
2,100,000 shares of DKK 1,00 nominal value each	2.100.000	2.100.000

Anpartskapitalen har udviklet sig således de seneste 4 år:
 Analysis of changes in the share capital over the past 4 years:

DKK	2017	2016	2015	2014
Saldo primo	2.100.000	2.100.000	2.100.000	80.000
Opening balance				
Kapitalforhøjelse	0	0	0	2.020.000
Capital increase				
	2.100.000	2.100.000	2.100.000	2.100.000

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

9 Langfristede gældsforpligtelser Non-current liabilities other than provisions

DKK	Gæld i alt 31/12 2017 Total debt at 31/12 2017	Afdrag næste år Repayment, next year	Langfristet andel Long-term portion	Restgæld efter 5 år Outstanding debt after 5 years
Gæld til realkreditinstitutter Mortgage debt	82.184.606	2.604.238	79.580.368	62.839.879
Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group entities	12.310.000	390.075	11.919.925	9.412.455
Deposita Deposits	3.410.051	0	3.410.051	0
	<u>97.904.657</u>	<u>2.994.313</u>	<u>94.910.344</u>	<u>72.252.334</u>

Amortiserede låneomkostninger indregnet i gæld til realkreditinstitutter udgør 322.817 kr.

Amortised borrowing costs recognised in mortgage debt represent DKK 322,817.

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

Andre eventualforpligtelser Other contingent liabilities

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 2014 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere. Herudover har selskabet ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2017.

The Company is jointly taxed with its parent, SG Nordic 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 2014 onwards as well as for withholding taxes on interest, royalties and dividends falling due for payment on or after 1 July 2012. In addition, there are no other contingent liabilities at 31 December 2017.

11 Sikkerhedsstillelser Collateral

Til sikkerhed for prioritetsgæld 82.184.606 kr. er der angivet sikkerhed i følgende aktiver:

Investeringsejendomme, regnskabsmæssig værdi 136.532.324 kr.

The following assets have been provided as security for the Company's mortgage debt of DKK 82.184.606.

Investment properties, carrying amount of DKK 136.532.324.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

12 Anvendelse af afledte finansielle instrumenter Use of derivative financial instruments

Renteswap

Virksomheden har indgået renteswaps med Jyske Bank.

Renteswap aftalerne er indgået med henblik på at afdække renterisikoen forbundet med prioritetsgælden med en nominel værdi på 74,4 mio. kr.

Aftalernes nominelle værdi pålyder 74,4 mio. kr. med udløb september 2024.

Der er foretaget swaps af den variable rente CIBOR 3m med den faste rente 0,651 %.

Dagsværdien beregnes af Jyske Bank efter aftalens diskonterede cashflow ved anvendelse af markedsrenten pr. 31. december 2017.

Dagsværdien af renteswappen beløber sig til 0,7 mio. kr. pr. 31. december 2017. Dagsværdien af renteswappen er indregnet som anden gæld.

Interest rate swap

The Company has entered into interest swaps agreements with Jyske Bank.

The interest swaps agreements has been entered into for the purpose of hedging the interest rate risk associated with the mortgage debt with a nominal value of DKK 74.4 million.

The nominal amount of the agreement is DKK 74.4 million and the termination date is set to September 2024.

The floating rate CIBOR 3m has been swapped to a fixed rate of 0.651% 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 2017.

The fair value of the interest swap amounts to DKK 0.7 million at 31 December 2017. The fair value of the interest swap has been recognised as other payables.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

13 Nærtstående parter

Related parties

Kineret ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Kineret ApS' related parties comprise the following:

Bestemmende indflydelse

Parties exercising control

Nærtstående part Related party	Bopæl/Hjemsted Domicile	Grundlag for bestemmende indflydelse Basis for control
Modervirksomhed SG Nordic ApS Parent SG Nordic ApS	København Copenhagen	Kapitalbesiddelse Participating interest

Oplysning om koncernregnskaber

Information about consolidated financial statements

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