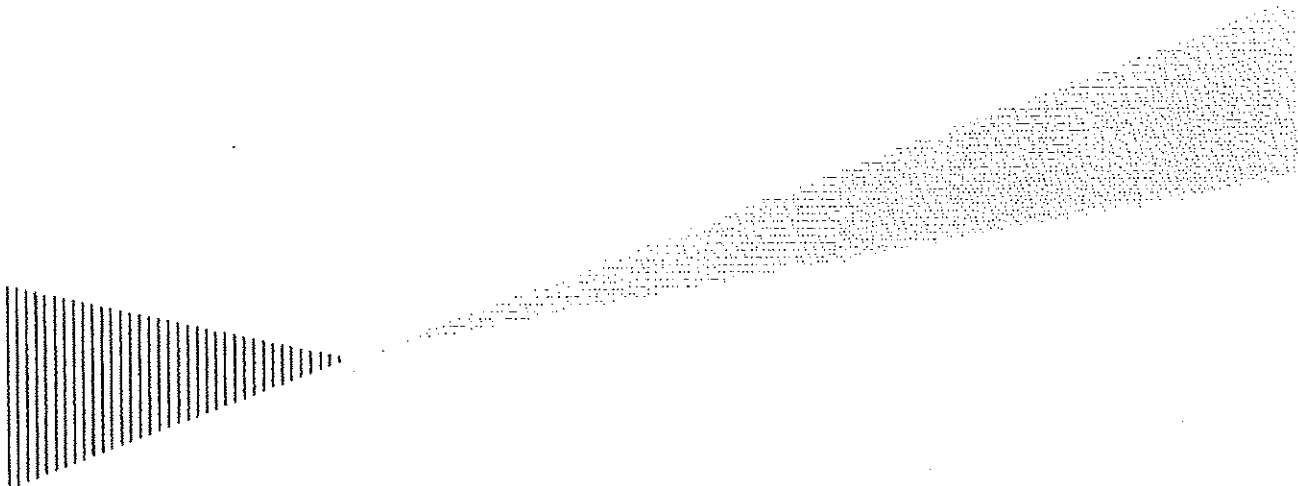


# Kineret ApS

Vesterbrogade 15, 2., 1620 København V

CVR-nr. 35 37 83 83

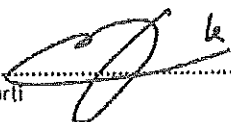


## Årsrapport 2015

Annual report 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 9. maj 2016  
Approved at the annual general meeting of shareholders on 9 May 2016

Som dirigent:  
Chairman:

.....  
Erez Karti 

Dette dokument indeholder en oversættelse af den originale danske tekst. I tilfælde af uoverensstemmelse mellem den originale danske tekst og oversættelsen er den originale danske tekst gældende.  
The English text is a translation of the original Danish text. The original Danish text is the governing text for all purposes, and in case of any discrepancy, the Danish wording will be applicable.



Building a better  
working world



## Indhold

Contents

|   |    |
|---|----|
| <b>Ledelsespåtegning</b>                                    | 2  |
| Statement by the Executive Board                            |    |
| <b>Den uafhængige revisors erklæringer</b>                  | 3  |
| Independent auditors' report                                |    |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                    | 5  |
| Management's review   |    |
| Oplysninger om selskabet                                    | 5  |
| Company details   |    |
| Beretning   | 5  |
| Operating review  |    |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>                 | 6  |
| Financial statements for the period 1 January - 31 December |    |
| Resultatopgørelse   | 6  |
| Income statement  |    |
| Balance   | 7  |
| Balance sheet   |    |
| Egenkapitalopgørelse  | 10 |
| Statement of changes in equity                              |    |
| Noter   | 11 |
| 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 Kineret ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. maj 2016

Copenhagen, 9 May 2016

Direktion/Executive Board:

Erez Karti

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

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

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

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

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



## Den uafhængige revisors erklæringer Independent auditors' report

Til kapitalejerne i Kineret ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kineret 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 Kineret ApS

### Independent auditors' report on the financial statements

We have audited the financial statements of Kineret 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 9. maj 2016  
Copenhagen, 9 May 2016  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz  
statsaut. revisor  
State Authorised Public Accountant

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Our audit has not resulted in any qualification.

### *Opinion*

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the Company's financial position at 31 December 2015 and of the results of its operations for the financial year 1 January - 31 December 2015 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

### Statement on the Management's review

Pursuant to the Danish Financial Statements Act, we have read the Management's review. We have not performed any other procedures in addition to the audit of the financial statements. On this basis, it is our opinion that the information provided in the Management's review is consistent with the financial statements.

Kaare Kristensen Lendorf  
statsaut. revisor  
State Authorised Public Accountant



## Ledelsesberetning

Management's review

### Oplysninger om selskabet

Company details

|   |  |
|---|--|
| Navn/Name                                       | 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 |

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Bestyrelse/Board of Directors | Lars Pærregaard, formand/Chairman<br>Erez Karti<br>Chen Haim Buber |
|-------------------------------|--|

|                           |            |
|---------------------------|------------|
| Direktion/Executive Board | Erez Karti |
|---------------------------|------------|

|                   |   |
|-------------------|---|
| Revision/Auditors | Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Osvald Helmuhs Vej 4, P O Box 250, 2000 Frederiksberg,<br>Denmark |
|-------------------|---|

## Beretning

Operating review

### 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 2015 udgør 8.774.771 kr. mod 7.028.549 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2015 udviser et overskud på 9.303.822 kr. mod 1.085.209 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 35.434.574 kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

### The Company's Business review

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

### Financial review

In 2015, the Company's revenue came at DKK 8,774,771 against DKK 7,028,549 last year. The income statement for 2015 shows a profit of DKK 9,303,822 against a profit of DKK 1,085,209 last year, and the balance sheet at 31 December 2015 shows equity of DKK 35,434,574.

### 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 |   | 2015              | 2014             |
|------|---|-------------------|------------------|
| Note | DKK   |                   |                  |
|      | Huslejeindtægter                              | 8.774.771         | 7.028.549        |
|      | Rent  |                   |                  |
|      | Vareforbrug                                   | -442.557          | -672.010         |
|      | Cost of sales                                 |                   |                  |
|      | Andre eksterne omkostninger                   | -614.699          | -80.949          |
|      | Other external expenses                       |                   |                  |
|      | <b>Bruttoresultat</b>                         | <b>7.717.515</b>  | <b>6.275.590</b> |
|      | Gross profit                                  |                   |                  |
|      | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme  | 7.119.926         | 534.092          |
|      | Fair value adjustments of investment property |                   |                  |
|      | <b>Resultat af primær drift</b>               | <b>14.837.441</b> | <b>6.809.682</b> |
|      | Operating profit                              |                   |                  |
| 2    | Finansielle indtægter                         | 0                 | 5.598            |
|      | Financial income                              |                   |                  |
| 3    | Finansielle omkostninger                      | -2.581.964        | -5.398.384       |
|      | Financial expenses                            |                   |                  |
|      | <b>Resultat før skat</b>                      | <b>12.255.477</b> | <b>1.416.896</b> |
|      | Profit before tax                             |                   |                  |
| 4    | Skat af årets resultat                        | -2.951.655        | -331.687         |
|      | Tax for the year                              |                   |                  |
|      | <b>Årets resultat</b>                         | <b>9.303.822</b>  | <b>1.085.209</b> |
|      | Profit for the year                           |                   |                  |
|      | <br>  |                   |                  |
|      | Forslag til resultatdisponering               |                   |                  |
|      | Proposed profit appropriation                 | 9.303.822         | 1.085.209        |
|      | Overført resultat                             |                   |                  |
|      | Retained earnings                             | 9.303.822         | 1.085.209        |



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

### Balance

Balance sheet

| Notes | DKK  | 2015               | 2014               |
|-------|--|--------------------|--------------------|
|       | <b>AKTIVER</b>                               |                    |                    |
|       | <b>ASSETS</b>                                |                    |                    |
|       | <b>Anlægsaktiver</b>                         |                    |                    |
|       | Non-current assets                           |                    |                    |
| 5     | <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |                    |                    |
|       | Property, plant and equipment                |                    |                    |
| 6     | <b>Investeringsejendomme</b>                 | 136.376.427        | 129.120.073        |
|       | Investment property                          |                    |                    |
|       |  | <u>136.376.427</u> | <u>129.120.073</u> |
|       | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <u>136.376.427</u> | <u>129.120.073</u> |
|       | Total non-current assets                     |                    |                    |
|       | <b>Omsætningsaktiver</b>                     |                    |                    |
|       | Current assets                               |                    |                    |
|       | <b>Tilgodehavender</b>                       |                    |                    |
|       | Receivables                                  |                    |                    |
|       | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 32.862             | 1.991              |
|       | Receivables from group entities              |                    |                    |
|       | <b>Andre tilgodehavender</b>                 | 2.515.721          | 890.716            |
|       | Other receivables                            |                    |                    |
|       |  | <u>2.548.583</u>   | <u>892.707</u>     |
|       | <b>Likvide beholdninger</b>                  | <u>7.645.959</u>   | <u>6.515.681</u>   |
|       | Cash   |                    |                    |
|       | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <u>10.194.542</u>  | <u>7.408.388</u>   |
|       | Total current assets                         |                    |                    |
|       | <b>AKTIVER I ALT</b>                         | <u>146.570.969</u> | <u>136.528.461</u> |
|       | <b>TOTAL ASSETS</b>                          |                    |                    |





## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

### Balance

Balance sheet

| Notes | DKK   | 2015              | 2014              |
|-------|---|-------------------|-------------------|
|       | <b>PASSIVER</b>                               |                   |                   |
|       | <b>EQUITY AND LIABILITIES</b>                 |                   |                   |
|       | <b>Egenkapital</b>                            |                   |                   |
|       | Equity  |                   |                   |
| 7     | Anparts kapital                               | 2.100.000         | 2.100.000         |
|       | Share capital                                 |                   |                   |
|       | Overkurs ved emission                         | 22.960.000        | 22.960.000        |
|       | Share premium account                         |                   |                   |
|       | Overført resultat                             | 10.374.574        | 1.070.752         |
|       | Retained earnings                             |                   |                   |
|       | <b>Egenkapital i alt</b>                      | <b>35.434.574</b> | <b>26.130.752</b> |
|       | Total equity                                  |                   |                   |
|       | <b>Hensatte forpligtelser</b>                 |                   |                   |
|       | Provisions                                    |                   |                   |
|       | Udskudt skat                                  | 3.311.512         | 328.986           |
|       | Deferred tax                                  |                   |                   |
|       | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>           | <b>3.311.512</b>  | <b>328.986</b>    |
|       | Total provisions                              |                   |                   |
|       | <b>Gældsforpligtelser</b>                     |                   |                   |
|       | Liabilities other than provisions             |                   |                   |
| 8     | Langfristede gældsforpligtelser               |                   |                   |
|       | Non-current liabilities other than provisions |                   |                   |
|       | Gæld til realkreditinstitutter                | 84.508.355        | 52.894.544        |
|       | Mortgage debt                                 |                   |                   |
|       | Gæld til tilknyttede virksomheder             | 11.950.137        | 17.660.000        |
|       | Payables to group entities                    |                   |                   |
|       | Anden gæld                                    | 3.194.012         | 3.158.517         |
|       | Other payables                                |                   |                   |
|       |   | <b>99.652.504</b> | <b>73.713.061</b> |
|       | transport                                     | 99.652.504        | 73.713.061        |
|       | to be carried forward                         |                   |                   |



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

### Balance

Balance sheet

| Note |  | 2015               | 2014               |
|------|--|--------------------|--------------------|
| Note | DKK  |                    |                    |
|      | transport<br>brought forward   | 99.652.504         | 73.713.061         |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b><br>Current liabilities other than provisions            |                    |                    |
| 8    | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser<br>Current portion of long-term liabilities | 2.847.987          | 0                  |
|      | Kreditinstitutter i øvrigt<br>Other credit institutions  | 22.827             | 0                  |
|      | Leverandører af varer og tjenesteydelser<br>Trade payables                                     | 346.887            | 5.585              |
|      | Gæld til tilknyttede virksomheder<br>Payables to group entities                                | 3.804.255          | 35.528.199         |
|      | Anden gæld<br>Other payables   | 1.092.469          | 763.924            |
|      | Periodeafgrænsningsposter<br>Deferred income   | 57.954             | 57.954             |
|      |  | <u>8.172.379</u>   | <u>36.355.662</u>  |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b><br>Total liabilities other than provisions                     | <u>107.824.883</u> | <u>110.068.723</u> |
|      | <b>PASSIVER I ALT</b><br>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES  | <u>146.570.969</u> | <u>136.528.461</u> |

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



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

### Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

| DKK   | Anpartskapital<br>Share capital | Overkurs ved<br>emission<br>Share premium<br>account | Overført resultat<br>Retained earnings | I alt<br>Total    |
|---|---------------------------------|--|--|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2015<br>Equity at 1 January 2015                  | 2.100.000                       | 22.960.000   | 1.000.267                              | 26.060.267        |
| Ændring i regnskabspraksis<br>Changes in accounting policies            | 0                               | 0  | 70.485                                 | 70.485            |
| Årets resultat<br>Profit/loss for the year                              | 0                               | 0  | 9.303.822                              | 9.303.822         |
| <b>Egenkapital<br/>31. december 2015<br/>Equity at 31 December 2015</b> | <b>2.100.000</b>                | <b>22.960.000</b>                                    | <b>10.374.574</b>                      | <b>35.434.574</b> |



## 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 Kineret 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 forøges med DKK 70.485 fra DKK 1.014.724 til DKK 1.085.209.

Resultatet for 2015 reduceres med DKK 98.049 fra DKK 9.401.871 til DKK 9.303.822.

Forpligtelserne i 2014 reduceres med DKK 90.365 fra DKK 52.984.909 til DKK 52.894.544.

Forpligtelserne i 2015 reduceres med DKK 450.026 fra DKK 87.446.505 til DKK 86.996.479.

Egenkapitalen i 2014 forøges med DKK 70.485 fra DKK 26.060.267 til DKK 26.130.752.

Egenkapitalen i 2015 forøges med DKK 351.020 fra DKK 35.083.554 til DKK 35.434.574.

The annual report of Kineret 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 to be 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 increases by DKK 70,485 from DKK 1,014,724 to DKK 1,085,209.

Profit for the year 2015 is reduced by DKK 98,049 from DKK 9,401,871 to DKK 9,303,822.

Liabilities for 2014 are reduced by DKK 90,365 from DKK 52,984,909 to DKK 52,894,544.

Liabilities for 2015 are reduced by DKK 450,026 from DKK 87,446,505 to DKK 86,996,479.

Equity in 2014 is increased by DKK 70,485 from DKK 26,060,267 to DKK 26,130,752.

Equity in 2015 is increased by DKK 351,020 from DKK 35,083,554 to DKK 35,434,574.



## 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)

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

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.

#### Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

#### Reporting currency

The financial statements are presented in Danish kroner.

#### Valutaomregning

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

#### Currency translation

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

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

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

#### Resultatopgørelsen

##### Huslejeindtægter

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

#### 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.

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

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

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.

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.

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.

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

Serviceindtægter og -udgifter, som kan genindvindes fra lejer:

Service income and expenses recoverable from 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)

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

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

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

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

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat

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

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

Income arising from expenses recharged to lessees is recognised in the period in which the expenses can be contractually recovered.

Service income and other such receipts are included gross of the related costs in revenue, when Management considers that the Group acts as principal and net when Management considers that the Group acts as agent.

#### Other operating income and operating expenses

Operating expenses include all expenses incurred to manage the property, including 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.

#### Tax

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

The entity and its Danish group entities are taxed on a joint basis. The Danish income tax charge is allocated between profit-making and loss-making Danish entities in proportion to their taxable income (full allocation method).



## 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)

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.

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.

#### Balancen

#### Balance sheet

##### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendom værdiansættes til dagsværdi. Værdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

##### Property, plant and equipment

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

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.

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.

##### 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.

##### 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.

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.

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.



## 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)

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.

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.

#### Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### Cash and cash equivalents

Cash comprises cash balances and bank balances.

#### Egenkapital

##### Foreslået udbytte

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

#### Equity

##### Proposed dividends

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

#### 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.

#### 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.

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balancorienterede 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.

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.

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.





## 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

GGæld 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 posten "Finansielle poster".

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

##### 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".

##### Other payables

Other payables are measured at net realisable value.

| DKK  | 2015      | 2014      |
|--|-----------|-----------|
| <b>2 Finansielle indtægter</b>                 |           |           |
| Financial income                               |           |           |
| Andre finansielle indtægter                    | 0         | 5.598     |
| Other financial income                         | 0         | 5.598     |
| <b>3 Finansielle omkostninger</b>              |           |           |
| Financial expenses                             |           |           |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 1.729.838 | 1.857.987 |
| Interest expenses, group entities              |           |           |
| Renteomkostninger i øvrigt                     | 740.143   | 503.070   |
| Other interest expenses                        |           |           |
| Andre finansielle omkostninger                 | 111.983   | 3.037.327 |
| Other financial expenses                       |           |           |
|  | 2.581.964 | 5.398.384 |



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

| DKK  | 2015             | 2014   |
|--|------------------|--|
| <b>4 Skat af årets resultat</b><br>Tax for the year                            |                  |  |
| Årets regulering af udskudt skat<br>Deferred tax adjustments in the year       | 2.982.526        | 331.687  |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år<br>Tax adjustments, prior years     | -30.871          | 0  |
|  | <u>2.951.655</u> | <u>331.687</u>   |
| <b>5 Materielle anlægsaktiver</b><br>Property, plant and equipment             |                  |  |
|  |                  | <b>Investerings-<br/>ejendomme<br/>Investment<br/>property</b> |
| DKK  |                  |  |
| Kostpris 1. januar 2015<br>Cost at 1 January 2015                              |                  | 128.585.981  |
| Tilgang i årets løb<br>Additions in the year                                   |                  | <u>136.428</u>   |
| Kostpris 31. december 2015<br>Cost at 31 December 2015                         |                  | <u>128.722.409</u>   |
| Værdireguleringer 1. januar 2015<br>Value adjustments at 1 January 2015        |                  | 534.092  |
| Årets opskrivning<br>Revaluations in the year                                  |                  | <u>7.119.926</u>   |
| Værdireguleringer 31. december 2015<br>Value adjustments at 31 December 2015   |                  | <u>7.654.018</u>   |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015<br>Carrying amount at 31 December 2015 |                  | <u>136.376.427</u>   |

### 6 Investeringsaktiver

Investment property

#### Opgørelse af dagsværdi

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

#### 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.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

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

Afkaskrav: 6,50 %  
 Inflationsrate: 2,00-3,00 %  
 Administration: 2,00 % af leje  
 Ekstern vedligeholdelse: 40 DKK pr. m<sup>2</sup>

#### Significant fair value assumptions

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

Yield: 6.50 %  
 Inflation rate: 2.00-3.00 %  
 Administration: 2.00 % of rent  
 External maintenance: 40 DKK pr. m<sup>2</sup>

| DKK  | 2015             | 2014             |
|--|------------------|------------------|
| <b>7 Anparts kapital</b><br>Share capital  |                  |                  |
| Anpartskapitalen er fordelt således:<br>The share capital consists of the following: |                  |                  |
| Anparter, 2.100.000 stk. a nom. 1,00 kr.<br>2,100,000 shares of DKK 1.00 each        | 2.100.000        | 2.100.000        |
|  | <u>2.100.000</u> | <u>2.100.000</u> |

Anpartskapitalen 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<br>Opening balance        | 2.100.000        | 80.000           |
| Kapitalforhøjelse<br>Capital increase | 0                | 2.020.000        |
|                                       | <u>2.100.000</u> | <u>2.100.000</u> |

#### 8 Langfristede gældsforpligtelser

Long-term liabilities

| DKK  | Gæld i alt<br>31/12 2015<br>Total debt at<br>31/12 2015 | Afdrag<br>næste år<br>Repayment,<br>next year | Langfristet<br>andel<br>Long-term<br>portion | Restgæld<br>efter 5 år<br>Outstanding debt<br>after 5 years |
|--|---|---|--|---|
| Gæld til realkreditinstitutter<br>Mortgage debt                    | 86.996.479  | 2.488.124                                     | 84.508.355                                   | 69.211.056  |
| Gæld til tilknyttede<br>virksomheder<br>Payables to group entities | 12.310.000  | 359.863                                       | 11.950.137                                   | 10.010.147  |
| Anden gæld<br>Other payables                                       | <u>3.194.012</u>  | <u>0</u>                                      | <u>3.194.012</u>                             | <u>3.158.517</u>  |
|  | <u>102.500.491</u>                                      | <u>2.847.987</u>                              | <u>99.652.504</u>                            | <u>82.379.720</u>   |

Amortiserede låneomkostninger indregnet i gæld til realkreditinstitutter udgør kr. 454.785.

Amortised borrowing costs recognised in mortgage debt represent DKK 454,785.



## 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. 86.996.479 er der angivet sikkerhed i følgende aktiver:

Investeringsejendomme, regnskabsmæssig værdi kr. 136.376.427.

The following assets have been provided as security for the Company's mortgage debt of DKK 86,996,479.

Investment properties, carrying amount of DKK 136,376,427.

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

##### Andre eventuallforpligtelser Other contingent liabilities

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Sinai 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 eventuallforpligtelser pr. 31. december 2015.

The Company is jointly taxed with its parent, Sinai ApS, which acts as management company, and together with other jointly taxed group entities has joint and several liability for the payment of income taxes for the income year 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 2015.

##### Andre økonomiske forpligtelser Other financial obligations

Selskabet er part i en verserende sag vedrørende tilbagebetaling af husleje og driftsomkostninger for en periode til en af selskabets lejere. Lejeren tilbød at afslutte sagen med et samlet beløb på 148.283 kr. Ledelsen er uenige i kravet og forventer at kunne afslutte sagen uden at skulle trække på selskabets finansielle ressourcer, og der er følgelig ikke foretaget nogen hensættelse.

The company has a pending case for reimbursement of rent and operation cost for a period by one of its tenants. The tenant offered to settle this claim for total amount of DKK 148,283. Management disagree to the claim and expects to close this issue without drawing on the company's financial resources, why no provision has been recognised.



## 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

Kineret ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Kineret ApS' related parties comprise the following:

#### Bestemmende indflydelse

Parties exercising control

| Nærtstående part<br>Related party             | Bopæl/Hjemsted<br>Domicile | Grundlag for<br>bestemmende indflydelse<br>Basis for control |
|---|----------------------------|--|
| Modervirksomhed Sinai ApS<br>Parent Sinai ApS | København<br>Copenhagen    | Kapitalbesiddelse<br>Participating interest                  |

#### Oplysning om koncernregnskaber

Information about consolidated financial statements

| Modervirksomhed<br>Parent | Hjemsted<br>Domicile | Rekvirering af modervirk-<br>somhedens koncernregnskab<br>Requisitioning of the parent's<br>consolidated financial statements |
|---------------------------|----------------------|---|
| Sinai ApS                 | København V          | Koncernregnskabet kan<br>rekvireres hos<br>moderselskabet Sinai<br>ApS  |
| Parent Sinai ApS          | Copenhagen           | The consolidated financial<br>statements may be<br>obtained from the<br>parent, Sinai ApS                                     |