

DSPA4 ApS

Vesterbrogade 15, 2., 1620 København V

CVR-nr. 35 86 64 85

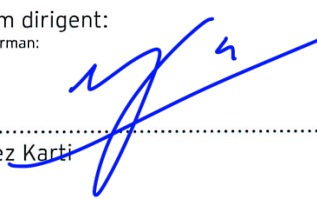


Årsrapport 2015

Annual report 2015

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

Som dirigent:
Chairman:



.....
Erez Karti

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

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



Building a better
working world



Indhold

Contents

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

Ledelsespåtegning

Statement by the Executive Board

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for DSPA4 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

.....
Erez Karti



The Executive Board has today discussed and approved the annual report of DSPA4 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2015.

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

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

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

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

Den uafhængige revisors erklæringer

Independent auditors' report

Til kapitalejerne i DSPA4 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for DSPA4 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 DSPA4 ApS

Independent auditors' report on the financial statements

We have audited the financial statements of DSPA4 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2015, which comprise an income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including accounting policies. The financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Management's responsibility for the financial statements

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

Auditors' responsibility

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

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

Den uafhængige revisors erklæringer

Independent auditors' report

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

København, den 28. april 2016

Copenhagen, 28 April 2016

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Reedtz

statsaut. revisor

state authorised public accountant

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

Our audit has not resulted in any qualification.

Opinion

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

Statement on the Management's review

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



Kaare Kristensen Lendorf

statsaut. revisor

state authorised public accountant

Ledelsesberetning

Management's review

Oplysninger om selskabet

Company details

Navn/Name	DSPA4 ApS
Adresse, postnr., by/Address, Postal code, City	Vesterbrogade 15, 2., 1620 København V
CVR-nr./CVR No.	35 86 64 85
Hjemstedskommune/Registered office	København
Regnskabsår/Financial year	1. januar - 31. december/1 January - 31 December
Direktion/Executive Board	Erez Karti
Revision/Auditors	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvold Helmuths Vej 4, P O Box 250, 2000 Frederiksberg, Denmark

Beretning

Operating review

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens omsætning i 2015 udgør 6.568.620 kr. mod kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2015 udviser et overskud på 9.725.060 kr. mod -148.724 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 28.328.611 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

The Company's Business review

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

Financial review

In 2015, the Company's revenue came at DKK 6,568,620 against DKK The income statement for 2015 shows a profit of DKK 9,725,060 against a loss of DKK 148,724 last year, and the balance sheet at 31 December 2015 shows equity of DKK 28,328,611.

Post balance sheet events

No other significant events have occurred subsequent to the financial year.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Resultatopgørelse

Income statement

Note	DKK	2015	2014
	Huslejeindtægter	6.568.620	0
	Rent		
	Vareforbrug	-443.009	0
	Cost of sales		
	Andre eksterne omkostninger	-616.040	-187.522
	Other external expenses		
	Bruttoresultat	5.509.571	-187.522
	Gross profit/loss		
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	9.245.135	0
	Fair value adjustments of investment property		
	Resultat af primær drift	14.754.706	-187.522
	Operating profit/loss		
2	Finansielle omkostninger	-2.283.836	-3.150
	Financial expenses		
	Resultat før skat	12.470.870	-190.672
	Profit/loss before tax		
3	Skat af årets resultat	-2.745.810	41.948
	Tax for the year		
	Årets resultat	9.725.060	-148.724
	Profit/loss for the year		
	Forslag til resultatdisponering		
	Proposed profit appropriation/distribution of loss		
	Overført resultat	9.725.060	-148.724
	Retained earnings/accumulated loss		
		9.725.060	-148.724



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Notes

Notes	DKK	2015	2014
	AKTIVER		
	ASSETS		
	Anlægsaktiver		
	Non-current assets		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Property, plant and equipment		
	Investeringsejendomme	103.177.543	0
	Land and buildings		
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	0	1.522.595
	Property, plant and equipment in progress		
		<u>103.177.543</u>	<u>1.522.595</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>103.177.543</u>	<u>1.522.595</u>
	Total non-current assets		
	Omsætningsaktiver		
	Current assets		
	Tilgodehavender		
	Receivables		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.455.405	0
	Receivables from group entities		
	Udsudte skatteaktiver	0	41.948
	Deferred tax assets		
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	679	0
	Joint taxation contribution receivable		
	Andre tilgodehavender	146.707	218.522
	Other receivables		
		<u>1.602.791</u>	<u>260.470</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.534.610</u>	<u>0</u>
	Cash		
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.137.401</u>	<u>260.470</u>
	Total current assets		
	AKTIVER I ALT	<u>106.314.944</u>	<u>1.783.065</u>
	TOTAL ASSETS		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Notes

Notes	DKK	2015	2014
	PASSIVER		
	EQUITY AND LIABILITIES		
	Egenkapital		
	Equity		
6	Selskabskapital	2.000.000	80.000
	Share capital		
	Overkurs ved emission	16.752.275	0
	Share premium account		
	Overført resultat	9.576.336	-148.724
	Retained earnings		
	Egenkapital i alt	28.328.611	-68.724
	Total equity		
	Hensatte forpligtelser		
	Provisions		
	Udskudt skat	2.704.541	0
	Deferred tax		
	Hensatte forpligtelser i alt	2.704.541	0
	Total provisions		
	Gældsforpligtelser		
	Liabilities other than provisions		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Non-current liabilities other than provisions		
	Gæld til realkreditinstitutter	54.308.990	0
	Mortgage debt		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	18.593.292	0
	Payables to group entities		
	Depositum	978.032	0
	Deposit		
		73.880.314	0
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Current liabilities other than provisions		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	704.493	1.236.769
	Payables to group entities		
	Anden gæld	696.985	615.020
	Other payables		
		1.401.478	1.851.789
	Gældsforpligtelser i alt	75.281.792	1.851.789
	Total liabilities other than provisions		
	PASSIVER I ALT	106.314.944	1.783.065
	TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		

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



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Egenkapitaloppgørelse

Statement of changes in equity

DKK	Selskabskapital Share capital	Overkurs ved emission Share premium account	Overført resultat Retained earnings	I alt Total
Egenkapital 1. januar 2015 Equity at 1 January 2015	80.000	0	-148.724	-68.724
Kapitalforhøjelse Capital increase	1.920.000	16.752.275	0	18.672.275
Årets resultat Profit/loss for the year	0	0	9.725.060	9.725.060
Egenkapital 31. december 2015 Equity at 31 December 2015	2.000.000	16.752.275	9.576.336	28.328.611

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 DSP4 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Klasse B-virksomheder.

The annual report of DSP4 ApS for 2015 has been presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act as regards reporting class B enterprises.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

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

Changes in accounting policies

A number of amendments to the Danish Financial Statements Act have been adopted. The amendments enter into force and effect for financial years commencing on or after 1 January 2016, but the Company has decided to early implement them in the financial statements for 2015 regarding measurement of debt related to investment property, which is recognised at amortised cost.

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

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

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Reporting currency

The financial statements are presented in Danish kroner.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Currency translation

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

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

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

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

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

Leasingperioden udgøres af uopsigelsesperioden med tillæg af en eventuel yderligere periode, hvor lejer har option på at fortsætte kontrakten, hvis ledelsen på tidspunktet for kontraktens indgåelse med rimelig sikkerhed forventer, at lejer vil udnytte denne option.

Indtægter, der modtages fra lejere i forbindelse med ophør af leasingkontrakter eller forringelser af det lejede, indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de modtages.

Serviceindtægter og -udgifter, som kan genindvindes fra lejere:

Indtægter fra viderefakturering af udgifter til 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 eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

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 when 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 they arise.

Service income and expenses recoverable from tenants:

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

Other external expenses include expenses relating to administration.

Financial expenses

Financial expenses are recognised in the income statements at the amounts that concern the financial year. Net financials include interest expenses as well as allowances and surcharges under the advance-payment-of-tax scheme, etc.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Skat

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

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

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

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.

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

Tax

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

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

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

Balance sheet

Property, plant and equipment

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

The fair value is calculated 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.

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

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)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

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

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

Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Egenkapital

Foreslået udbytte

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

Receivables

Receivables are measured at amortised cost.

An impairment loss is recognised if there is objective evidence that a receivable or a group of receivables is impaired. If there is objective evidence that an individual receivable has been impaired, an impairment loss is recognised on an individual basis.

Receivables with no objective evidence of individual impairment are tested for objective evidence of impairment on a portfolio basis. The portfolios are primarily composed on the basis of the debtors' domicile and credit ratings in accordance with the Company's risk management policy. The objective indicators used for portfolios are determined based on historical loss experience.

Impairment losses are calculated as the difference between the carrying amount of the receivables and the present value of the expected cash flows, including the realisable value of any collateral received. The effective interest rate for the individual receivable or portfolio is used as discount rate.

Cash and cash equivalents

Cash comprises cash balances and bank balances.

Equity

Proposed dividends

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets for-ventede 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.

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.

Gæld til kreditinstitutter

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

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

Income tax

Current tax payable and receivable is recognised in the balance sheet as the estimated tax charge in respect of the taxable income for the year, adjusted for tax on prior years' taxable income 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 non-amortisable goodwill.

Deferred tax is measured according to the taxation rules and taxation rates in the respective countries 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.

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 "Net financials".

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Other payables

Other payables are measured at net realisable value.

DKK	2015	2014
2 Finansielle omkostninger		
Financial expenses		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.542.731	3.150
Interest expenses, group entities		
Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter	290.387	0
Fair value adjustments of financial instruments		
Andre finansielle omkostninger	450.718	0
Other financial expenses		
	<u>2.283.836</u>	<u>3.150</u>
3 Skat af årets resultat		
Tax for the year		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-679	0
Estimated tax charge for the year		
Årets regulering af udskudt skat	2.746.489	-41.948
Deferred tax adjustments in the year		
	<u>2.745.810</u>	<u>-41.948</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

4 Materielle anlægsaktiver Property, plant and equipment

DKK	Investeringsejendomme Land and buildings	Materielle anlægsaktiver under udførelse Property, plant and equipment in progress	I alt Total
Kostpris 1. januar 2015 Cost at 1 January 2015	0	1.522.595	1.522.595
Tilgang på investeringsejendomme Additions in the year	92.409.813	0	92.409.813
Overførsel fra andre poster Transfer from other accounts	1.522.595	-1.522.595	0
Kostpris 31. december 2015 Cost at 31 December 2015	93.932.408	0	93.932.408
Værdireguleringer 1. januar 2015 Value adjustments at 1 January 2015	0	0	0
Årets opskrivning Revaluations in the year	9.245.135	0	9.245.135
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 Carrying amount at 31 December 2015	103.177.543	0	103.177.543

5 Investeringsaktiver Investment property

Opgørelse af dagsværdi

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

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

De væsentligste forudsætninger anvendt for opgørelse af dagsværdien er:

Afkastkrav: 6,25 % - 7,00 %
 Inflationsrate: 2,00 %
 Administration: 1,00 % af leje
 Ekstern vedligeholdelse: 40 DKK pr. m²

Fair value estimation

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

Significant fair value assumptions

The most significant fair value assumptions are:

Yield: 6.25 % - 7.00 %
 Inflation rate: 2.00 %
 Administration: 1.00 % of rent
 External maintenance: 40 DKK pr. m²

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

DKK	2015	2014
6 Selskabskapital		
Share capital		
Selskabskapitalen er fordelt således: The share capital consists of the following:		
0 anpartar, 2.000.000 stk. a nom. 1,00 kr. 2,000,000 0 shares of DKK 1,00 each	2.000.000	80.000
	2.000.000	80.000

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 2 år:
 Analysis of changes in the share capital over the past 2 years:

DKK	2015	2014
Saldo primo Opening balance	80.000	80.000
Kapitalforhøjelse Capital increase	1.920.000	0
	2.000.000	80.000

7 Langfristede gældsforpligtelser

Long-term liabilities

DKK	Gæld i alt 31/12 2015 Total debt at 31/12 2015	Afdrag næste år Repayment, next year	Langfristet andel Long-term portion	Restgæld efter 5 år Outstanding debt after 5 years
Gæld til realkreditinstitutter Mortgage debt	54.308.990	0	54.308.990	51.936.279
Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group entities	18.593.292	0	18.593.292	0
Depositum Deposit	978.032	0	978.032	978.032
	73.880.314	0	73.880.314	52.914.311

Amortiserede låneomkostninger indregnet i
 gæld til realkreditinstitutter udgår kr. 273.010.

Amortised borrowing costs recognised in
 mortgage debt represent DKK 273,010.

8 Sikkerhedsstillelser

Collateral

Til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 54.308.990
 er der afgivet sikkerhed i følgende aktiver:

The following assets have been put up as
 security for the Company's mortgage debt DKK
 54,308,990.

Grunde og bygninger, regnskabsmæssig værdi
 kr. 103.177.543.

Land and buildings, carrying amount DKK
 103,177,543.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

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

Eventualforpligtelser

Contingent liabilities

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

The Company had no contingent liabilities or other financial obligations at 31 December 2015.

Andre eventualforpligtelser

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.

The Company is jointly taxed with its parent, Sinai ApS, which acts as management company, and is jointly and severally with other jointly taxed group entities for payment of income taxes for the income year 2014 onwards as well as withholding taxes on interest, royalties and dividends falling due for payment on or after 1 July 2012.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

10 Nærtstående parter

Related parties

DSPA4 ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

DSPA4 ApS' related parties comprise the following:

Bestemmende indflydelse

Parties exercising control

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

Oplysning om koncernregnskaber

Information about consolidated financial statements

Modervirksomhed Parent	Hjemsted Domicile	Rekvirering af modervirk- somhedens koncernregnskab Requisitioning of the parent's consolidated financial statements
Sinai ApS	København	Koncernregnskabet kan rekvireres hos det ultimative moderselskab Sinai ApS The consolidated financial statements are available from the ultimate parent
IPDS P/S	København	Koncernregnskabet kan rekvireres hos moderselskab IPDS P/S The consolidated financial statements are available from the parent IPDS P/S