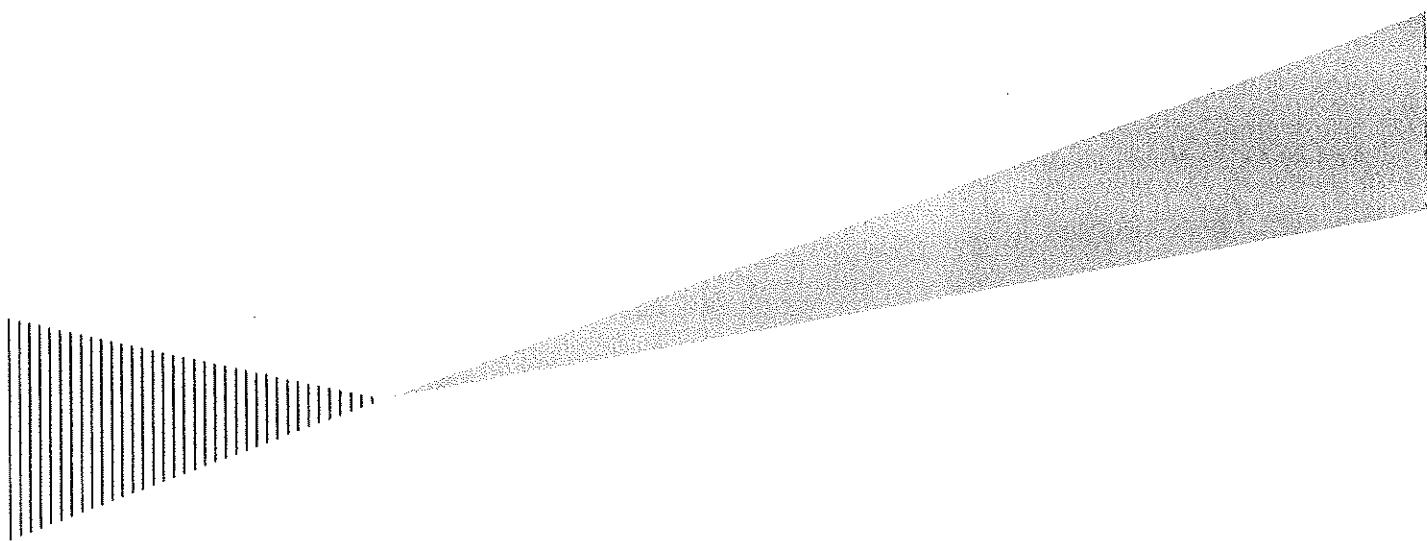


DSPA5 ApS

Vesterbrogade 15, 2., 1620 København V

CVR-nr. 37 14 00 82



Årsrapport 2015

(fra selskabets stiftelse 5. oktober - 31. december 2015)

Annual report 2015

(from the establishment of the Company 5 October - 31 December 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

Ledespåtegning	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 5. oktober - 31. december	6
Financial statements for the period 5 October - 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

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 5. oktober - 31. december 2015 for DSPA5 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 fra selskabets stiftelse 5. oktober - 31. december 2015.

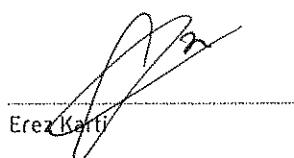
Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. april 2016

Copenhagen, 28 April 2016

Direktion:/Executive Board:


Erez Karti

The Board of Directors and the Executive Board have today discussed and approved the annual report of DSPA5 ApS for the financial year from the establishment of the Company 5 October - 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 from the establishment of the Company 5 October - 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 erklæring

Independent auditors' report

Til kapitalejerne i DSPA5 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for DSPA5 ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 5. oktober - 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 DSPA5 ApS

Independent auditors' report on the financial statements

We have audited the financial statements of DSPA5 ApS for the financial year from the establishment of the Company 5 October - 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 fra selskabets stiftelse 5. oktober - 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 from the establishment of the Company 5 October - 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 Lendorff
statsaut. revisor
state authorised public accountant



Ledelsesberetning

Management's review

Oplysninger om selskabet

Company details

Navn/Name

DSPA5 ApS

Adresse, postnr., by/Address, Postal code, City

Vesterbrogade 15, 2., 1620 København V

CVR-nr./CVR No.

37 14 00 82

Regnskabsår/Financial year

5. oktober - 31. december 2015/5 October - 31 December 2015

Direktion/Executive Board

Erez Karti

Revision/Auditors

Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab
Osvald Helmuhs Vej 4, P O Box 250, 2000 Frederiksberg,
Denmark

Beretning

Operating review

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens omsætning i 2015 udgør 505.008 kr. mod kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2015 udviser et overskud på 747.251 og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 14.147.251 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Financial review

In 2015, the Company's revenue came at DKK 505,008 against DKK The income statement for 2015 shows a profit of DKK 747,251 and the balance sheet at 31 December 2015 shows equity of DKK 14,147,251.

Post balance sheet events

No significant events have occurred subsequent to the financial year.



Årsregnskab 5. oktober - 31. december

Financial statements for the period 5 October - 31 December

Resultatopgørelse

Income statement

Note		2015
Note	DKK	3 mdr.(months)
	Huslejeindtægter	505.008
	Rent	
	Vareforbrug	-5.071
	Cost of sales	
	Eksterne omkostninger	-118.081
	External expenses	
	Bruttoresultat	381.856
	Gross profit	
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	880.998
	Fair value adjustments of investment property	
	Resultat af primær drift	1.262.854
	Operating profit	
2	Finansielle omkostninger	-308.050
	Financial expenses	
	Resultat før skat	954.804
	Profit before tax	
3	Skat af årets resultat	-207.553
	Tax for the year	
	Årets resultat	747.251
	Profit for the year	
	Forslag til resultatdisponering	
	Proposed profit appropriation	
	Overført resultat	747.251
	Retained earnings	
		<u>747.251</u>



Årsregnskab 5. oktober - 31. december

Financial statements for the period 5 October - 31 December

Balance

Balance sheet

Notes	DKK	2015
	AKTIVER	
	ASSETS	
	Anlægsaktiver	
	Non-current assets	
4	Materielle anlægsaktiver	
	Property, plant and equipment	
		62.443.670
5	Investeringsejendomme	
	Investment property	
		62.443.670
	Anlægsaktiver i alt	
	Total non-current assets	62.443.670
	Omsætningsaktiver	
	Current assets	
	Tilgodehavender	
	Receivables	
	Tilgodehavende selskabsskat	39.218
	Income taxes receivable	
	Andre tilgodehavender	696.861
	Other receivables	
		736.079
	Likvide beholdninger	
	Cash	1.880.394
	Omsætningsaktiver i alt	
	Total current assets	2.616.473
	AKTIVER I ALT	
	TOTAL ASSETS	65.060.143



Årsregnskab 5. oktober - 31. december

Financial statements for the period 5 October - 31 December

Balance

Balance sheet

Notes

Notes DKK

2015

	<u>2015</u>
PASSIVER	
EQUITY AND LIABILITIES	
Egenkapital	
Equity	
6 Selskabskapital	2.000.000
Share capital	
Overkurs ved emission	11.400.000
Share premium account	
Overført resultat	<u>747.251</u>
Retained earnings	
Egenkapital i alt	<u>14.147.251</u>
Total equity	
Hensatte forpligtelser	
Provisions	
Udskudt skat	<u>246.771</u>
Deferred tax	
Hensatte forpligtelser i alt	<u>246.771</u>
Total provisions	
Gældsforpligtelser	
Liabilities other than provisions	
7 Langfristede gældsforpligtelser	
Non-current liabilities other than provisions	
Gæld til realkreditinstitutter	33.850.381
Mortgage debt	
Gæld til tilknyttede virksomheder	13.500.000
Payables to group entities	
Deposita	<u>675.747</u>
Deposits	
	<u>48.026.128</u>
Kortfristede gældsforpligtelser	
Current liabilities other than provisions	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	122.193
Trade payables	
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.460.401
Payables to group entities	
Anden gæld	<u>57.399</u>
Other payables	
	<u>2.639.993</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>50.666.121</u>
Total liabilities other than provisions	
PASSIVER I ALT	<u>65.060.143</u>
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 5. oktober - 31. december

Financial statements for the period 5 October - 31 December

Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

DKK	Selskabskapital Share capital	Overkurs ved emission Share premium account	Overført resultat Retained earnings	I alt Total
Egenkapital 5. oktober 2015 Equity at 5 October 2015	2.000.000	11.400.000	0	13.400.000
Årets resultat Profit/loss for the year	0	0	747.251	747.251
Egenkapital 31. december 2015 Equity at 31 December 2015	<u>2.000.000</u>	<u>11.400.000</u>	<u>747.251</u>	<u>14.147.251</u>



Årsregnskab 5. oktober - 31. december

Financial statements for the period 5 October - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis Accounting policies

Årsrapporten for DSPA5 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

The annual report of DSPA5 ApS for 2015 has been presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act as regards reporting class B enterprises.

Førtidsimplementering af ny årsregnskabslov

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.

Early implementation of the new Danish Financial Statements Act

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.

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 5. oktober - 31. december

Financial statements for the period 5 October - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

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

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

Leasingperioden udgøres af 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.

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.

Income statement

Rent

Rental income receivable from operating leases, is recognised on a straight-line basis over the term of the lease, except for contingent rental income, which is recognised when 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, the directors are reasonably certain that the lessee will exercise that option.

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

Service charges and expenses recoverable from tenants.

Income arising from expenses recharged to lessees is recognised in the period in which the expenses can be contractually recovered. Service 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 direct and indirect taxes, insurance expenses and maintenance costs in so far as such expenses are not paid by the lessee.

Other external expenses

Other external expenses include expenses relating to administration.



Årsregnskab 5. oktober - 31. december

Financial statements for the period 5 October - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteomkostninger, herunder fra tilknyttede og associerede virksomheder, deklarerede udbytter fra andre værdipapirer og kapitalandele, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele, transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat

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

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

Financial expenses

Financial expenses are recognised in the income statement at the amounts that relate to the financial reporting period. The items comprise interest expenses, e.g. from group entities and associates, dividends declared from other securities and investments, financial expenses relating to finance leases, realised and unrealised capital gains and losses relating to other securities and investments, exchange gains and losses and amortisation of financial assets and liabilities.

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.



Årsregnskab 5. oktober - 31. december

Financial statements for the period 5 October - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendom værdiansættes til dagsværdi. Værdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljene 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 diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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.

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.



Årsregnskab 5. oktober - 31. december

Financial statements for the period 5 October - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Likvider

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

Egenkapital

Foreslået udbytte

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

Selskabsskat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Cash and cash equivalents

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

Equity

Proposed dividends

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

Income tax

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

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

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



Årsregnskab 5. oktober - 31. december

Financial statements for the period 5 October - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til realkredit og finansieringsinstitutter indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, 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 nettorealisationsværdien.

Payables to credit institutions

Debt to mortgage and financial institutions are recognised at the date of borrowing at the net proceeds received less transaction costs paid. In subsequent periods, the financial liabilities are measured at amortised cost, corresponding to the capitalised value using the effective interest rate. Accordingly, the difference between the proceeds and the nominal value is recognised in the income statement over the term of the loan. Financial liabilities also include the capitalised residual liability in respect of finance leases.

Financial instruments used to hedge interest rate risk, measured at fair value. Change in fair value recognised in the income statement under "Net financials".

Other payables

Other payables are measured at net realisable value.



Årsregnskab 5. oktober - 31. december
Financial statements for the period 5 October - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

	2015 3 mdr.(months)
2	
Finansielle omkostninger Financial expenses	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder Interest expenses, group entities	306.950
Andre finansielle omkostninger Other financial expenses	1.100
	<u>308.050</u>
3	
Skat af årets resultat Tax for the year	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst Estimated tax charge for the year	-39.218
Årets regulering af udskudt skat Deferred tax adjustments in the year	246.771
	<u>207.553</u>
4	
Materielle anlægsaktiver Property, plant and equipment	
	Investeringsejen domme Investment property
DKK	
Tilgang i årets løb Additions in the year	61.562.672
Kostpris 31. december 2015 Cost at 31 December 2015	61.562.672
Værdireguleringer 5. oktober 2015 Value adjustments at 5 October 2015	0
Årets opskrivning Revaluations in the year	880.998
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 Carrying amount at 31 December 2015	<u>62.443.670</u>



Årsregnskab 5. oktober - 31. december
Financial statements for the period 5 October - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

5 Investeringsaktiver
Investment property

Opgørelse af dagsværdi

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

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

De væsentligste forudsætninger anvendt for opgørelse af dagsværdien er:

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

Fair value estimation

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

Significant fair value assumptions

The most significant fair value assumptions are:

Yield: 6.25 %
Inflation rate: 2.00 %
Administration: 1.00 % of rent
External maintenance: 25 DKK pr. m²

DKK	2015
6 Selskabskapital Share capital	
Selskabskapitalen er fordelt således: The share capital consists of the following:	
Aktier, 2.000.000 stk. a nom. 1,00 kr. 2,000,000 shares of DKK 1,00 each	2.000.000
	<u>2.000.000</u>
Selskabskapitalen har udviklet sig således det seneste år. Changes in the share capital in the past year:	
DKK	2015
Saldo primo Opening balance	<u>2.000.000</u>
	<u>2.000.000</u>



Årsregnskab 5. oktober - 31. december
Financial statements for the period 5 October - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

7 Langfristede gældsforpligtelser
Long-term liabilities

	Gæld i alt 31/12 2015 Total debt at 31/12 2015	Afdrag næste år Repayment, next year	Langfristet andel Long-term portion	Restgæld efter 5 år Outstanding debt after 5 years
DKK				
Gæld til realkreditinstitutter Mortgage debt	33.850.381	0	33.850.381	33.954.960
Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group entities	13.500.000	0	13.500.000	0
Deposita Deposits	675.747	0	675.747	675.747
	<u>48.026.128</u>	<u>0</u>	<u>48.026.128</u>	<u>34.630.707</u>

Amortiserede låneomkostninger indregnet i gæld til realkreditinstitutter udgør kr. 348.619.

Amortised borrowing costs recognised in mortgage debt represent DKK 348,619.

8 Sikkerhedsstillelser
Collateral

Til sikkerhed for prioritetsgæld DKK 33.850.381 er der afgivet sikkerhed i følgende aktiver:

Grunde og bygninger, regnskabsmæssig værdi kr. 62.443.670.

As security for the Company's mortgage debt DKK 33,850,381, the Company has placed assets in:

Land and buildings, carrying amount DKK 62,443,670.

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

Andre eventualforpligtelser
Other contingent liabilities

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

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Sinai ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2015 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.

The Company had no contingent liabilities or other financial obligations at 31 December 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 2015 onwards as well as for withholding taxes on interest, royalties and dividends falling due for payment on or after 1 July 2012.



Årsregnskab 5. oktober - 31. december

Financial statements for the period 5 October - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

10 Nærtstående parter

Related parties

DSPA5 ApS' nærtstående parter omfatter følgende:
DSPA5 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
Parent Sinai ApS	København	Koncernregnskab kan rekvireres hos moderselskabet Sinai ApS The consolidated financial statements may be obtained from the parent Sinai ApS
Parent IPDS P/S	København	Koncernregnskabet kan rekvireres hos moderselskabet IPDS P/S The consolidated financial statements may be obtained from the parent IPDS P/S