

IPDS P/S

c/o SG Nordic ApS
Vesterbrogade 149, 1620 København V

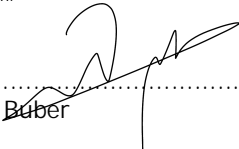
CVR-nr./CVR no. 34 87 97 29

Årsrapport 2019

Annual report 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7 April 2020
Approved at the Company's annual general meeting on 7 April 2020

Dirigent:
Chairman:


.....
Chen Buber

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

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





Indhold

Contents

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report	3
Ledelsesberetning Management's review	7
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December	10
Resultatopgørelse Income statement	10
Balance Balance sheet	11
Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity	15
Noter Notes to the financial statements	17

Ledelsespåtegning

Tilsynsråd og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for IPDS P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

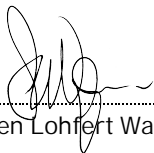
Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

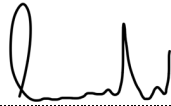
København, den Tuesday, 7 April 2020

Copenhagen, 7 April 2020

Direktion:/Executive Board:



Søren Lohfert Wagner

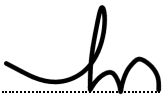


Gil Deutsch

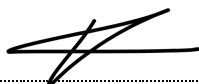


Erez Karti

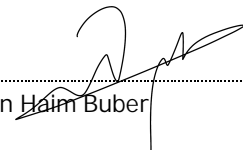
Tilsynsråd:/Board of Supervisors:



Orly Kyram



Aharon Naftali Biram



Chen Haim Buber

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Til kapitalejerne i IPDS P/S

To the shareholders of IPDS P/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for IPDS P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Opinion

We have audited the consolidated financial statements and the parent company financial statements of IPDS P/S for the financial year 1 January - 31 December 2019, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including accounting policies, for the Group and the Parent Company. The consolidated financial statements and the parent company financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

In our opinion, the consolidated financial statements and the parent company financial statements give a true and fair view of the financial position of the Group and the Parent Company at 31 December 2019, and of the results of the Group's and Parent Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2019 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Grundlag for konklusion

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

Basis for opinion

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

Uafhængighed

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

Independence

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Ledelsens ansvar for regnskaberne

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

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

Revisors ansvar for revisionen af regnskaberne

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

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

Management's responsibilities for the financial statements

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

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

Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskaberne, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskaberne på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskaberne eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskaberne, herunder noteoplysningerne, samt om regnskaberne afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- ▶ Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations or the override of internal control.
- ▶ Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's and the Parent Company's internal control.
- ▶ Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
- ▶ Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the financial statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's and the Parent Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group and the Parent Company to cease to continue as a going concern.
- ▶ Evaluate the overall presentation, structure and contents of the financial statements, including the note disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

► Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

► Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Statement on the Management's review

Management is responsible for the Management's review.

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

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

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

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

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

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

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

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

København, den Tuesday, 7 April 2020

Copenhagen, 7 April 2020

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Reedtz

statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

mne24830



Kaare Kristensen Lendorf

statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

mne33819



Ledelsesberetning

Management's review

Oplysninger om selskabet

Company details

Navn/Name

IPDS P/S

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

c/o SG Nordic ApS

Vesterbrogade 149, 1620 København V

CVR-nr./CVR no.

34 87 97 29

Hjemstedskommune/Registered office

København/Copenhagen

Regnskabsår/Financial year

1. januar - 31. december/1 January - 31 December

Tilsynsråd/Board of supervisors

Orly Kyram

Aharon Naftali Biram

Chen Haim Buber

Direktion/Executive Board

Søren Lohfert Wagner

Gil Deutsch

Erez Karti

Revision/Auditors

Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab

Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Management's review

Koncernens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på 15.942 t.kr. mod et overskud på 19.106 t.kr. sidste år, og koncernens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 196.708 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Efter balancedagen har vi set COVID-19 virus krisen forandre verden og Danmark, med påvirkning på alle sektorer. Til trods for at tiltag initieret af den danske regering har haft væsentlig indvirkning på den danske detailhandel, forbliver forretningsmodellen stærk, og effekten er derfor begrænset sammenlignet med resten af sektoren.

Vores ejendomsportefølje består primært af "stand-alone"-supermarkeder og er ikke omfattet af regeringens lukning af butikker (primært omfattende indendørs shopping-centre).

Selvom vi forventer, at mindre lejere vil opleve betalingsvanskeligheder i denne periode, hvilket vil påvirke koncernens samlede indkomst, forventer vi ikke, at effekten vil påvirke koncernens finansielle stabilitet, som følge af at lejerisikoen er begrænset af det aktuelle lejemix. Majoriteten af lejeporteføljen (95 %) kommer fra store supermarkeds kæder. Supermarkederne forbliver åbne og har realiseret en stigning i salg som følge af stigninger i forbrug i samfundet ved begyndelsen af krisen.

Herudover har den danske regering indført betydelige hjælpepakker til mindre virksomheder, hvilket kan hjælpe likviditetsudfordrede lejere igennem krisen og begrænse lejerisikoen.

Pr. underskriftsdatoen for nærværende årsrapport er det endnu ikke muligt at opgøre den aktuelle eksponering pålideligt, som følge af at forfaldstidspunkt fortsat er uvist og regeringens tiltag endnu stadig skiftende. Ledelsen er i konstant dialog med alle lejere og samarbejder med dem i at komme igennem denne periode så glat som muligt.

Business review

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

Financial review

The income statement for 2019 shows a profit of DKK 15,942 thousand against a profit of DKK 19,106 thousand last year, and the group's balance sheet at 31 December 2019 shows equity of DKK 196,708 thousand.

Events after the balance sheet date

After the balance sheet date, we have seen the COVID-19 virus crisis disrupt the world and Denmark, affecting all business sectors. Though the steps taken by the Danish government impacted the retail sector significantly, our business remains strong and we expect effects to be less significant compared to the rest of the sector.

Our properties are open standalone supermarkets and do not fall into the scope of closing instructions by the government (applying mainly on closed shopping malls).

Though we expect some of the small tenants will have trouble going through this period, which will affect the Group's total income, we believe that the effect will not harm the Group's financial stability and the rent exposure is limited due to our tenant mix. The majority of rents (95%) is contributed by large supermarket chains which remain open. The supermarket chains remain strong and even increased their sales due to higher public consumption at the start of the crisis.

In addition, the Danish government announced a generous assisting plan for small businesses, which can enable some of our small tenants to pass this crisis and lower our rent exposure.

As of signing date, it is still not possible to measure the actual exposure reliably as timing remains uncertain and government steps are still changing often. Management is in constant dialogue with all tenants and working together with them to assist them passing this period as smooth as possible.

Ledelsesberetning

Management's review

Baseret på ovenstående og med udgangspunkt i konservative antagelser forbliver koncernens DCR (Debt Coverage Ratio) stærk på 2,7 og tilvejebringer dermed de fornødne pengestrømme til at komme positivt igennem krisen.

Der er ikke efter balancedagen indtruffet øvrige begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Based on the above and under very conservative assumptions, the Group's DCR (Debt Coverage Ratio) for the coming year will remain strong and is expected to go above 2.7, which provides sufficient funds for the Company to pass this crisis positively.

No other events that would materially affect the Company's financial position have occurred subsequent to the financial year-end.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Resultatopgørelse

Income statement

Note	DKK'000	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
		2019	2018	2019	2018
	Huslejeindtægter Rent	50.103	44.142	0	0
	Driftsomkostninger Operating expenses	-1.193	-1.692	0	0
	Andre eksterne omkostninger Other external expenses	-5.478	-4.345	-89	-124
	Bruttoresultat Gross profit	43.432	38.105	-89	-124
	Dagsværdiregulering af investeringsejendom me Fair value adjustments of investment property	4.848	3.403	0	0
	Resultat før finansielle poster Profit/loss before net financials	48.280	41.508	-89	-124
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder Income from investments in group entities	0	0	18.032	18.580
3	Finansielle indtægter Financial income	582	785	5.111	6.744
4	Finansielle omkostninger Financial expenses	-26.072	-17.952	-7.112	-6.094
	Resultat før skat Profit before tax	22.790	24.341	15.942	19.106
5	Skat af årets resultat Tax for the year	-6.848	-5.235	0	0
	Årets resultat Profit for the year	15.942	19.106	15.942	19.106
	Forslag til resultatdisponering Recommended appropriation of profit				
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi Net revaluation reserve according to the equity method			18.032	18.580
	Overført resultat Retained earnings/accumulated loss			-2.090	526
				15.942	19.106

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Note	DKK'000	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
		2019	2018	2019	2018
	AKTIVER				
	ASSETS				
	Anlægsaktiver				
	Fixed assets				
6	Materielle anlægsaktiver				
	Property, plant and equipment				
7	Investeringsejendomme	770.655	687.562	0	0
	Investment property				
	Materielle anlægsaktiver under udførelse				
	Property, plant and equipment in progress	92	136	0	0
		<u>770.747</u>	<u>687.698</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
8	Finansielle anlægsaktiver				
	Investments				
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
	Investments in group entities, net asset value	0	0	153.927	135.895
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder				
	Receivables from group entities	0	0	46.970	46.970
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>200.897</u>	<u>182.865</u>
	Anlægsaktiver i alt				
	Total fixed assets	<u>770.747</u>	<u>687.698</u>	<u>200.897</u>	<u>182.865</u>
	transport				
	to be carried forward	770.747	687.698	200.897	182.865

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Balance (fortsat)

Balance sheet (continued)

Note	DKK'000	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
		2019	2018	2019	2018
	transport brought forward	770.747	687.698	200.897	182.865
	Omsætningsaktiver Non-fixed assets				
	Tilgodehavender Receivables				
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder Receivables from group entities	44.818	13.737	121.389	83.954
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder Receivables from associates	0	68	0	0
	Tilgodehavende sambeskætningsbidrag Joint taxation contribution receivable	1.152	1.698	0	0
	Andre tilgodehavender Other receivables	181	80	65	340
		<u>46.151</u>	<u>15.583</u>	<u>121.454</u>	<u>84.294</u>
	Likvide beholdninger Cash	<u>14.047</u>	<u>14.354</u>	<u>557</u>	<u>2.250</u>
	Omsætningsaktiver i alt Total non-fixed assets	<u>60.198</u>	<u>29.937</u>	<u>122.011</u>	<u>86.544</u>
	AKTIVER I ALT TOTAL ASSETS	<u><u>830.945</u></u>	<u><u>717.635</u></u>	<u><u>322.908</u></u>	<u><u>269.409</u></u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Note	DKK'000	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
		2019	2018	2019	2018
	PASSIVER				
	EQUITY AND LIABILITIES				
	Egenkapital				
	Equity				
9	Selskabskapital	6.001	6.001	6.001	6.001
	Share capital				
	Overkurs ved emission	83.433	83.433	83.433	83.433
	Share premium account				
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi				
	Net revaluation reserve according to the equity method	0	0	112.349	94.317
	Reserver til succes fee	25.254	20.768	25.254	20.768
	Reserves for succes fee				
	Overført resultat	82.020	70.565	-30.329	-23.753
	Retained earnings				
	Egenkapital i alt	196.708	180.767	196.708	180.766
	Total equity				
	Hensatte forpligtelser				
	Provisions				
	Udskudt skat	36.776	30.474	0	0
	Deferred tax				
	Hensatte forpligtelser i alt	36.776	30.474	0	0
	Total provisions				
	Gældsforpligtelser				
	Liabilities other than provisions				
10	Langfristede gældsforpligtelser				
	Non-current liabilities other than provisions				
	Gæld til realkreditinstitutter	419.268	368.166	0	0
	Mortgage debt				
	Gæld til tilknyttede virksomheder	61.759	52.160	61.759	52.160
	Payables to group entities				
	Gæld til associerede virksomheder	41.173	34.773	41.173	34.773
	Payables to associates				
	Anden gæld	2.164	2.220	0	0
	Other payables				
		524.364	457.319	102.932	86.933
	transport to be carried forward	524.364	457.319	102.932	86.933

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Balance (fortsat)

Balance sheet (continued)

Note	DKK'000	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
		2019	2018	2019	2018
	transport brought forward	524.364	457.319	102.932	86.933
	Kortfristede gældsforpligtelser Current liabilities other than provisions				
10	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser Current portion of long-term liabilities	14.118	9.896	0	0
	Gæld til banker Bank debt	0	19.614	0	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group entities	18.985	0	18.985	0
	Gæld til associerede virksomheder Payables to associates	4.241	1.599	4.241	1.599
	Anden gæld Other payables	35.753	17.966	42	111
		<u>73.097</u>	<u>49.075</u>	<u>23.268</u>	<u>1.710</u>
	Gældsforpligtelser i alt Total liabilities other than provisions	<u>597.461</u>	<u>506.394</u>	<u>126.200</u>	<u>88.643</u>
	PASSIVER I ALT TOTAL EQUITY AND LIABILITIES	<u><u>830.945</u></u>	<u><u>717.635</u></u>	<u><u>322.908</u></u>	<u><u>269.409</u></u>

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



Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

DKK'000	Koncern Group				I alt Total
	Selskabskapital Share capital	Overkurs ved emission Share premium account	Reserver til succes fee Reserves for succes fee	Overført resultat Retained earnings	
Egenkapital 1. januar 2019 Equity at 1 January 2019	6.001	83.433	20.768	70.565	180.767
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of profit	0	0	0	15.942	15.942
Egenkapital overført til reserver Equity transferred to reserves	0	0	4.486	-4.487	-1
Egenkapital 31. december 2019 Equity at 31 December 2019	6.001	83.433	25.254	82.020	196.708

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Egenkapitalopgørelse (fortsat)

Statement of changes in equity (continued)

DKK'000	Modervirksomhed Parent company					I alt Total
	Selskabskapital Share capital	Overkurs ved emission Share premium account	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdi Net revaluation reserve according to the equity method	Reserver til succes fee Reserves for succes fee	Overført resultat Retained earnings	
Egenkapital 1. januar 2019 Equity at 1 January 2019	6.001	83.433	94.317	20.768	-23.753	180.766
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of profit	0	0	18.032	0	-2.090	15.942
Egenkapital overført til reserver Equity transferred to reserves	0	0	0	4.486	-4.486	0
Egenkapital 31. december 2019 Equity at 31 December 2019	6.001	83.433	112.349	25.254	-30.329	196.708

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis Accounting policies

Årsrapporten for IPDS P/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

The annual report of IPDS P/S for 2019 has been prepared in accordance with the provisions in the Danish Financial Statements Act applying to reporting class B entities and elective choice of certain provisions applying to reporting class C entities.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (DKK'000).

Reporting currency

The financial statements are presented in Danish kroner (DKK'000).

Koncernregnskabet

Bestemmende indflydelse

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de dattervirksomheder, hvori modervirksomheden har bestemmende indflydelse (kontrol).

Consolidated financial statements

Control

The consolidated financial statements comprise the Parent Company and subsidiaries controlled by the Parent Company.

Bestemmende indflydelse er beføjelsen til at styre en dattervirksomheds finansielle og driftsmæssige beslutninger. Derudover stilles der krav om muligheden for at opnå et økonomisk afkast af investeringen.

Control means a parent company's power to direct a subsidiary's financial and operating policy decisions. Besides the above power, the parent company should also be able to yield a return from its investment.

Ved vurderingen af, om modervirksomheden besidder bestemmende indflydelse, tages ligeledes hensyn til de facto-kontrol.

In assessing if the parent company controls an entity, de facto control is taken into consideration as well.

Eksistensen af potentielle stemmerettigheder, som aktuelt kan udnyttes eller konverteres til yderligere stemmerettigheder, tages med i vurderingen af, om en virksomhed kan opnå beføjelsen til at styre en anden virksomheds finansielle og driftsmæssige beslutninger.

The existence of potential voting rights which may currently be exercised or converted into additional voting rights is considered when assessing if an entity can become empowered to direct another entity's financial and operating decisions.

Koncernregnskabsudarbejdelse

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammen drag af modervirksomhedens og de enkelte dattervirksomheders regnskaber opgjort efter koncernens regnskabspraksis, elimineret for koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. Urealiserede fortjenester ved transaktioner med associerede virksomheder elimineres i forhold til koncernens ejerandel i virksomheden. Urealiserede tab elimineres på samme måde som urealiserede fortjenester, medmindre de er udtryk for værdiforringelse.

Preparation of consolidated financial statements

The consolidated financial statements are prepared as a consolidation of the parent company's and the individual subsidiaries' financial statements, which are prepared according to the group's accounting policies. On consolidation, intra-group income and expenses, shareholdings, intra-group balances and dividends, and realised and unrealised gains on intra-group transactions are eliminated. Unrealised gains on transactions with associates are eliminated in proportion to the group's interest in the entity. Unrealised losses are eliminated in the same way as unrealised gains if they do not reflect impairment.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100 %. Minoritetsinteressernes andel af årets resultat og af egenkapitalen i dattervirksomheder, der ikke ejes 100 %, indgår i koncernens resultat og egenkapital, men præsenteres separat.

Køb og salg af minoritetsinteresser under fortsat bestemmende indflydelse indregnes direkte på egenkapitalen som en transaktion mellem kapitalejere.

Kapitalandele i associerede virksomheder og joint ventures indregnes i koncernregnskabet efter indre værdis metode.

Koncernens aktiviteter i driftsfællesskaber indregnes i koncernregnskabet linje for linje.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 17.

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.

In the consolidated financial statements, the accounting items of subsidiaries are recognised in full. Non-controlling interests' share of the profit/loss for the year and of the equity of subsidiaries which are not wholly-owned are included in the group's profit/loss and equity, respectively, but are disclosed separately.

Acquisitions and disposals of non-controlling interests which are still controlled are recognised directly in equity as a transaction between shareholders.

Investments in associates and joint ventures are recognised in the consolidated financial statements using the equity method.

The group's activities in joint operations are recognised on a line-by-line basis.

Derivative financial instruments

On initial recognition, derivative financial instruments are recognised at cost in the balance sheet and are subsequently measured at fair value. Positive and negative fair values of derivative financial instruments are included in "Other receivables" and "Other payables", respectively.

Income statement

Rent

The Company has chosen IAS 17 as interpretation for revenue recognition.

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.

Costs related to incentives for tenants to enter into lease agreements are recognised on a straight-line basis over the lease term, even if the payments are made on such a basis.

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

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

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 tenants to terminate leases or to compensate for deteriorations of leased are recognised in the income statement as received.

Serviceindtægter og udgifter som kan genindvindes fra lejere:

Service income and expenses recoverable from tenants:

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

Income arising from expenses re-invoiced to tenants is recognised in the period in which the expenses can be contractually recovered.

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

Service income and similar income is recognised on a gross basis when Management finds that the Group acts as principal and on a net basis when Management finds that the Group acts as an agent.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Other operating income and operating expenses

Andre driftsindtægter vedrører avance ved salg af ejendomme.

Other operating income includes gains in connection with the sale of properties.

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

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 tenant.

Andre eksterne omkostninger

Other external expenses

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Other external expenses include expenses relating to administration.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

Profit from investments in subsidiaries

Posten omfatter den forholdsmæssige andel af resultat efter skat i dattervirksomheder efter eliminering af interne avancer eller tab og fratrukket af- og nedskrivning på goodwill og andre merværdier på erhvervelsestidspunktet.

The item includes the entity's proportionate share of the profit/loss for the year in subsidiaries after elimination of intra-group income or losses and net of amortisation and impairment of goodwill and other excess values at the time of acquisition.

I koncernens resultatopgørelse indregnes resultatandele efter skat i associerede virksomheder efter eliminering af en forholdsmæssig andel af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

The proportionate share of the individual associates' profit/loss after tax after full elimination of intra-group gains/losses are recognised in the consolidated income statement.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Financial income and expenses

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

Skat

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

Tax

Tax on the profit/loss 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.

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

The Company and its Danish group entities are jointly taxed. The total Danish income tax charge is allocated between profit/loss-making Danish entities in proportion to their taxable income (full absorption).

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

Jointly taxed entities entitled to a tax refund are reimbursed by the management company based on the rates applicable to interest allowances, and jointly taxed entities which have paid too little tax pay a surcharge according to the rates applicable to interest surcharges to the management company.

Balancen

Balance sheet

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme 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 inkl. tomgang fratrukket driftsomkostninger, kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav.

The statement of 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.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital, med tillæg af koncerngoodwill og koncerninterne tab og fradrag af koncerninterne avancer og eventuel negativ goodwill. Kapitalandele i virksomheder med negativ indre værdi måles til 0 kr. Virksomhedens forholdsmæssige andel af en eventuel negativ egenkapital modregnes i tilgodehavender hos kapitalandelen i det omfang, det er uerholdeligt. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Ved første indregning måles kapitalandele i dattervirksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

Investments in subsidiaries

Equity investments in subsidiaries are measured, using the equity method, at the parent's proportionate share of such entities' equity plus goodwill on consolidation and intra-group losses and less intra-group gains and negative goodwill, if any. Equity investments in entities whose net asset value is negative are measured at DKK 0. The entity's proportionate share of a deficit on equity, if any, is set off against receivables from the equity investment in so far as the deficit is irrecoverable. Amounts in excess thereof are recognised under 'Provisions' in so far as the parent has a legal or constructive obligation to cover the deficit.

On initial recognition, equity investments in subsidiaries are measured at cost, i.e. plus transaction costs. The cost is allocated in accordance with the acquisition method; see the accounting policies regarding business combinations.

The cost is adjusted by shares of profit/loss after tax calculated in accordance with the Group's accounting policies less or plus unrealised intra-group gains/losses.

Identified increases in value and goodwill, if any, compared to the underlying entity's net asset value are amortised in accordance with the accounting policies for the assets and liabilities to which they can be attributed. Negative goodwill is recognised in the income statement.

Dividend received is deducted from the carrying amount.

Equity investments in subsidiaries measured at net asset value are subject to impairment test requirements if there is any indication of impairment.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost.

The Company has chosen IAS 39 as interpretation for impairment of financial receivables.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

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 virksomhedens 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

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

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 in respect of which there is no objective evidence of individual impairment are tested for objective evidence of impairment on a portfolio basis. The portfolios are primarily based on the debtors' domicile and credit ratings in line with the Company's risk management policy. The objective evidence applied to portfolios is 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

Cash comprise cash and short term securities which are readily convertible into cash and subject only to minor risks of changes in value.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning 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.

Equity

Reserve for net revaluation according to the equity method

The net revaluation reserve according to the equity method includes net revaluations of investments in subsidiaries and associates relative to cost. The reserve can be eliminated in case of losses, realisation of investments or a change in accounting estimates. The reserve cannot be recognised at a negative amount.

Proposed dividends

Dividend proposed for the year is recognised as a liability once adopted at the annual general meeting (declaration date). Dividends expected to be distributed for the financial year are presented as a separate item under "Equity".

Income taxes

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

Deferred tax is measured according to the liability method on all temporary differences between the carrying amount and the tax base 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.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Udskudt skat måles på grundlag af de skatte-regler 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 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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter indregnes ved lånoptagelse 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.

Liabilities

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.

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

Financial instruments used to hedge interest rate risk are measured at fair value. Changes in fair value are recognised in the income statement under "financial income and expenses".

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationstværdien.

Other liabilities are measured at net realisable value.

2 Personaleomkostninger Staff costs

Koncern
 Group

Koncernen har ingen ansatte.

The Group has no employees.

Modervirksomhed
 Parent company

Modervirksomheden har ingen ansatte.

The parent company has no employees.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
	2019	2018	2019	2018
DKK'000				
3 Finansielle indtægter				
Financial income				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	5.111	6.744
Interest receivable, group entities				
Dagsværdireguleringer af afledte finansielle instrumenter	582	785	0	0
Fair value adjustments of derivatives				
	<u>582</u>	<u>785</u>	<u>5.111</u>	<u>6.744</u>
4 Finansielle omkostninger				
Financial expenses				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	3.363	4.234	4.245
Interest expenses, group entities				
Renteomkostninger til associerede virksomheder	2.593	1.599	2.593	1.599
Interest expenses, associates				
Dagsværdireguleringer af afledte finansielle instrumenter	9.492	3.778	276	233
Fair value adjustments of derivatives				
Andre finansielle omkostninger	13.987	9.212	9	17
Other financial expenses				
	<u>26.072</u>	<u>17.952</u>	<u>7.112</u>	<u>6.094</u>
5 Skat af årets resultat				
Tax for the year				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	428	-939	0	0
Estimated tax charge for the year				
Årets regulering af udskudt skat	6.420	6.174	0	0
Deferred tax adjustments in the year				
	<u>6.848</u>	<u>5.235</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

6 Materielle anlægsaktiver Property, plant and equipment

DKK'000	Koncern Group		
	Investeringsejendomme Investment property	Materielle anlægsaktiver under udførelse Property, plant and equipment in progress	I alt Total
Kostpris 1. januar 2019 Cost at 1 January 2019	638.476	136	638.612
Tilgang i årets løb Additions in the year	78.245	66	78.311
Afgange i årets løb Disposals in the year	0	-110	-110
Kostpris 31. december 2019 Cost at 31 December 2019	716.721	92	716.813
Opskrivninger 1. januar 2019 Revaluations at 1 January 2019	49.086	0	49.086
Årets opskrivning Revaluations in the year	4.848	0	4.848
Opskrivninger 31. december 2019 Revaluations at 31 December 2019	53.934	0	53.934
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019 Carrying amount at 31 December 2019	770.655	92	770.747

7 Investeringsejendomme Investment property

Koncern
Group

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.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

De væsentligste forudsætninger anvendt for opgørelse af dagsværdien er:

Afkaskrav: 5,56 % - 8,00 %
 Inflationsrate: 2,00 %
 Administration: 10.000 - 20.000 kr. pr. ejendom
 Ekstern vedligeholdelse: 25 - 45 kr. pr. m²

Significant fair value assumptions

The most significant fair value assumptions are:

Yield: 5.56% - 8.00%
 Inflation rate: 2.00%
 Administration: DKK 10,000 - 20,000 per property
 External maintenance: DKK 25 - 45 DKK per sqm

Som følge af høj volatilitet på leje- og ejendomsmarkedet indeholder dagsværdien for investeringsejendommen visse nedsættelser på grund af ledige lejemål og fremtidige nødvendige genanskaffelsesomkostninger baseret på ledelsens bedste overbevisning. Desuden afspejler dagsværdien af ejendommene ikke lejernes depositum. Uden at medregne ovenstående nedsættelser og lejernes depositum taget i betragtning vil den fulde markedsværdi af investeringsejendommen være 786 mio. kr.

Due to high volatility in the leasing and real estate markets, the investment property's fair value includes certain reductions due to vacancy and future required replacement costs based on management's best knowledge. In addition, the fair value of the properties does not account for the tenants' deposits. Excluding the above-mentioned reductions and accounting for the tenants' deposits, the full market value of the investment property will be DKK 786 million.

8 Finansielle anlægsaktiver

Investments

Koncern
 Group

Navn Name	Retsform Legal form	Hjemsted Domicile	Ejerandel Interest
Dattervirksomheder			
Subsidiaries			
DSPA 1 ApS	ApS	København	100,00 %
DSPA 2 ApS	ApS	København	100,00 %
DSPA 3 ApS	ApS	København	100,00 %
DSPA 4 ApS	ApS	København	100,00 %
DSPA 5 ApS	ApS	København	100,00 %
DSPA 6 ApS	ApS	København	100,00 %
DSPH ApS	ApS	København	100,00 %

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

8 Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

Investments (continued)

DKK'000	Modervirksomhed Parent company		I alt Total
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder Investments in group entities, net asset value	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder Receivables from group entities	
Kostpris 1. januar 2019 Cost at 1 January 2019	41.578	46.970	88.548
Kostpris 31. december 2019 Cost at 31 December 2019	41.578	46.970	88.548
Værdireguleringer 1. januar 2019 Value adjustments at 1 January 2019	94.317	0	94.317
Andel af årets resultat / Opskriv/Nedskriv Share of the profit/loss for the year	18.032	0	18.032
Værdireguleringer 31. december 2019 Value adjustments at 31 December 2019	112.349	0	112.349
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019 Carrying amount at 31 December 2019	153.927	46.970	200.897

DKK'000	Modervirksomhed Parent company	
	2019	2018
9 Selskabskapital Share capital		
Selskabskapitalen er fordelt således: Analysis of the share capital:		
A- anparter, 6.000.000 stk. a nom. 1,00 kr. 6,000,000 A- shares of DKK 1,00 nominal value each	6.000	6.000
B- anparter, 1.000 stk. a nom. 1,00 kr. 1,000 B- shares of DKK 1,00 nominal value each	1	1
	<u>6.001</u>	<u>6.001</u>

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

Analysis of changes in the share capital over the past 5 years:

DKK'000	2019	2018	2017	2016	2015
Saldo primo Opening balance	6.001	6.001	6.001	6.001	5.001
Kapitalforhøjelse Capital increase	0	0	0	0	1.000
	<u>6.001</u>	<u>6.001</u>	<u>6.001</u>	<u>6.001</u>	<u>6.001</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

 10 Langfristede gældsforpligtelser
 Non-current liabilities other than provisions

	Koncern Group			
	Gæld i alt 31/12 2019 Total debt at 31/12 2019	Afdrag næste år Repayment, next year	Langfristet andel Long-term portion	Restgæld efter 5 år Outstanding debt after 5 years
DKK'000				
Gæld til realkreditinstitutter Mortgage debt	433.386	14.118	419.268	350.858
Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group entities	61.759	0	61.759	61.759
Gæld til associerede virksomheder Payables to associates	41.173	0	41.173	41.173
Anden gæld Other payables	2.164	0	2.164	0
	538.482	14.118	524.364	453.790

 Amortiserede låneomkostninger indregnet i
 gæld til realkreditinstitutter udgør t.DKK
 1.697.

 Amortised borrowing costs recognised in
 mortgage debt represent DKK 1,697 thousand.

	Modervirksomhed Parent company			
	Gæld i alt 31/12 2019 Total debt at 31/12 2019	Afdrag næste år Repayment, next year	Langfristet andel Long-term portion	Restgæld efter 5 år Outstanding debt after 5 years
DKK'000				
Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group entities	61.759	0	61.759	61.759
Gæld til associerede virksomheder Payables to associates	41.173	0	41.173	41.173
	102.932	0	102.932	102.932

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

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

Andre eventualforpligtelser Other contingent liabilities

Koncern Group

Koncernen er sambeskattet med moderselskabet SG Nordic ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.

Koncernen har ingen øvrige eventualforpligtelser eller andre økonomiske forpligtelser pr. 31. december 2019.

The Group is jointly taxed with its parent, SG Nordic 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 2013 onwards as well as withholding taxes on interest, royalties and dividends falling due for payment on or after 1 July 2012.

There is no other contingent liabilities or other financial obligations as at 31 December 2019.

12 Sikkerhedsstillelser Collateral

Koncern Group

Til sikkerhed for prioritetsgæld t.kr. 433.386 er der afgivet sikkerhed i følgende aktiver:

Grunde og bygninger, regnskabsmæssig værdi 770.655 t.kr.

Til sikkerhed for bankengagement i Jyske Bank er bankindestående pantsat med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 7.335.

Der er herudover afgivet pant i nedenstående:

- ▶ Afgivet pant i ejendommen Grøndahlsvej 20, 7400 Herning til Ejerforeningen Knudmose Have for en nominel værdi på 100.000 kr.
- ▶ Afgivet pant i ejendommen Vindegade 140, 5000 Odense S til Ejerforeningen Rosenbæk Bytorv for en nominel værdi på 100.000 kr.
- ▶ Afgivet pant i ejendommen Jagtvej 66, 2200 København til Ejerforeningen Jagtvej 64 for en nominel værdi på 41.000 kr.
- ▶ Afgivet pant i ejendommen Skovvejen 17 st, 8000 Århus C til Ejerforeningen Skovvejen 15-17 for en nominel værdi på 50.000 kr.

The Company has placed the following assets as security for the Company's mortgage debt of DKK 433,386 thousand:

Land and buildings, carrying amount DKK 770,655 thousand.

The Company's bank deposits with a carrying amount of DKK 7,335 thousand have been provided as security for the bank engagement with Jyske Bank.

- ▶ There is placed collateral in the property Grøndahlsvej 20, 7400 Herning to Owners Association Knudmose Have for a nominal value of DKK 100,000.
- ▶ There is placed collateral in the property Vindegade 140, 5000 Odense S to Owners Association Rosenbæk Byport for a nominal value of DKK 100,000.
- ▶ There is placed collateral in the property Jagtvej 66, 2200 København to Owners Association Jagtvej 64 for a nominal value of DKK 41,000.
- ▶ There is placed collateral in the property Skovvejen 17 st, 8000 Århus C to Owners Association Skovvejen 15-17 for a nominal value of DKK 50,000.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

12 Sikkerhedsstillelser (fortsat)

Collateral (continued)

- ▶ Afgivet pant i ejendommen Søren Frichs Vej 53M, 8230 Åbyhøj til Ejerforeningen Åbyen A3 for en nominal værdi på 125.000 kr.

- ▶ There is placed collateral in the property Søren Frichs Vej 53M, 8230 Åbyhøj to Owners Association Åbyen A3 for a nominal value of DKK 125,000.

Modervirksomhed

Parent company

Moderselskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2019.

The parent company has not placed any assets or other collateral as security for loans at 31 December 2019.

13 Anvendelse af afledte finansielle instrumenter

Use of derivative financial instruments

Koncern

Group

Renteswap

Koncernen har indgået renteswapsaftaler med Jyske Bank.

Renteswappene er indgået med henblik på at afdække renterisikoen forbundet med prioritetsgælden med en nominal værdi på 426 mio. kr.

Aftalernes nominelle værdi pålyder 415 mio. kr. med udløb mellem marts 2023 og juni 2031.

Der er foretaget swaps af den variable rente CIBOR 12m med en fast rente mellem 2,02 % - 2,438 %. Den variable rente CIBOR 3m med en fast rente mellem 0,523 % - 1,157 %.

Dagsværdien beregnes af Jyske Bank efter aftalernes diskonterede cash flow ved anvendelse af markedsrenten pr. 31. december 2019.

Dagsværdien af renteswapsaftalerne beløber sig til 24,4 mio. kr. pr. 31. december 2019. Dagsværdien af renteswappene er indregnet som anden gæld.

Interest rate swap

The Group has entered into interest swap agreements with Jyske Bank.

The interest swap agreements have been entered into for the purpose of hedging the interest rate risk associated with the mortgage debt of DKK 426 million nominal value.

The nominal value of the agreements is DKK 415 million. The agreement expires between March 2023 and June 2031.

The floating rate CIBOR 12m has been swapped to a fixed rate of 2.02 - 2.438% p.a. The floating rate CIBOR 3m has been swapped to a fixed rate of 0.523% - 1.157%.

The fair value has been calculated by Jyske Bank based on the agreements' discounted cash flow using the market interest at 31 December 2019.

The fair value of the interest swaps amounts to DKK 24.4 million at 31 December 2019. The fair value of the interest swaps has been recognised as other payable.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

13 Anvendelse af afledte finansielle instrumenter (fortsat) Use of derivative financial instruments (continued)

Koncern Group

Cap

Koncernen har indgået rentecap med Danske Bank.

Rentecappen er indgået med henblik på at afdække renterisikoen forbundet med prioritetsgæld med en nominel værdi på 80 mio. kr.

Aftalens nominelle værdi pålyder 80 mio. kr. med valør marts 2025.

Der er foretaget cap af den variable rente CIBOR 3m med en fast rente på 2,75 %.

Dagsværdien beregnes af Danske Bank efter aftalens diskonterede cash-flow ved anvendelse af markedsrenten pr. 31. december 2019.

Dagsværdien af rentecappen er 0 t.kr. pr. 31. december 2019.

Cap

The Group has entered into an interest Cap agreement with Danske Bank.

The interest rate cap agreement has been entered into for the purpose of hedging the interest rate risk associated with mortgage debt with nominal value of DKK 80 million.

The nominal value of the agreement is DKK 80 million and the termination date is set to March 2025.

The floating rate CIBOR 3m has been capped at a fixed rate 2.75% p.a.

The fair value has been calculated by Danske Bank based on the agreement's discounted cash flow using the market interest at 31 December 2019.

The fair value of the interest cap amounts to DKK 0 thousand at 31 December 2019.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

13 Anvendelse af afledte finansielle instrumenter (fortsat) Use of derivative financial instruments (continued)

Modervirksomhed Parent company

Cap

Selskabet har indgået rentecap med Danske Bank.

Rentecappen er indgået med henblik på at afdække renterisikoen forbundet med prioritetsgæld med en nominel værdi på 80 mio. kr.

Aftalens nominelle værdi pålyder 80 mio. kr. med valør marts 2025.

Der er foretaget cap af den variable rente CIBOR 3m med en fast rente på 2,75%.

Dagsværdien beregnes af Danske Bank efter aftalens diskonterede cash-flow ved anvendelse af markedsrenten pr. 31. december 2019.

Dagsværdien af rentecappen er 0 t.kr. pr. 31. december 2019.

Cap

The company has entered into an interest cap agreement with Danske Bank.

The interest rate cap agreement has been entered into for the purpose of hedging the interest rate risk associated with mortgage debt with a nominal value of DKK 80 million.

The nominal value of the agreement is DKK 80 million and the termination date is set to March 2025.

The floating rate CIBOR 3m has been capped at a fixed rate 2,75% p.a.

The fair value has been calculated by Danske Bank based on the agreement's discounted cash flow using the market interest at 31 December 2019.

The fair value of the interest cap amounts to DKK 0 thousand at 31 December 2019.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

14 Nærtstående parter Related parties

Modervirksomhed
 Parent company

IPDS P/S' nærtstående parter omfatter følgende:
 IPDS P/S' related parties comprise the following:

Bestemmende indflydelse
 Parties exercising control

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

Oplysning om koncernregnskaber
 Information about consolidated financial statements

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

Ejerforhold
 Ownership

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af
 anpartskapitalen:

The following shareholders are registered in the Company's register of shareholders as holding minimum 5% of the share capital:

Navn Name	Bopæl/Hjemsted Domicile
60 % - Sinai ApS	København/Copenhagen
20 % - Excellence Nessuah Gemel Ltd	Israel
20 % - Altshuler Shaham Provident Funds and Pension Ltd	Israel