

DSPA2 ApS

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

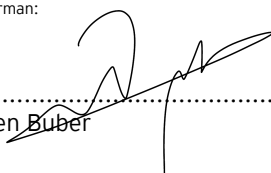
CVR-nr./CVR no. 35 03 02 63

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
Statement by the Executive Board	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Independent auditor's report	
Ledelsesberetning	7
Management's review	
Årsregnskab 1. januar - 31. december	9
Financial statements 1 January - 31 December	
Resultatopgørelse	9
Income statement	
Balance	10
Balance sheet	
Egenkapitalopgørelse	13
Statement of changes in equity	
Noter	14
Notes to the financial statements	

Ledelsespåtegning

Statement by the Executive Board

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for DSPA2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. april 2020

Copenhagen, 7 April 2020

Direktion:/Executive Board:

.....
Erez Karti



Today, the Executive Board has discussed and approved the annual report of DSPA2 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2019.

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

In my opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2019 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2019.

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Til kapitalejerne i DSPA2 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DSPA2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Grundlag for konklusion

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

Uafhængighed

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

To the shareholders of DSPA2 ApS

Opinion

We have audited the financial statements of DSPA2 ApS 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. The financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

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

Basis for opinion

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

Independence

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

Management's responsibilities for the financial statements

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

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

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

Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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

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

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

København, den 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

Statement on the Management's review

Management is responsible for the Management's review.

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

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

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

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



Kaare Kristensen Lendorf
statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant
mne33819

Ledelsesberetning

Management's review

Oplysninger om selskabet

Company details

Navn/Name	DSPA2 ApS
Adresse, postnr., by/Address, Postal code, City	c/o SG Nordic ApS Vesterbrogade 149, 1620 København V
CVR-nr./CVR no.	35 03 02 63
Hjemstedskommune/Registered office	København/Copenhagen
Regnskabsår/Financial year	1. januar - 31. december/1 January - 31 December
Direktion/Executive Board	Erez Karti
Revision/Auditors	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Beretning

Management commentary

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på 5.309.458 kr. mod et overskud på 4.907.559 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 37.159.858 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).

Business review

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

Financial review

The income statement for 2019 shows a profit of DKK 5,309,458 against a profit of DKK 4,907,559 last year, and the balance sheet at 31 December 2019 shows equity of DKK 37,159,858.

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 to closed shopping malls).

Ledelsesberetning

Management's review

Selvom vi forventer, at mindre lejere vil opleve betalingsvanskeligheder i denne periode, hvilket vil påvirke selskabets samlede indkomst, forventer vi ikke, at effekten vil påvirke selskabets finansielle stabilitet, som følge af at lejerisikoen er begrænset af det aktuelle lejemix. Majoriteten af lejeporteføljen (100 %) 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.

Baseret på ovenstående og med udgangspunkt i konservative antagelser forbliver virksomhedens DCR (Debt Coverage Ratio) stærk på 1,6 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.

Though we expect some of the small tenants will have trouble going through this period, which will affect the Company's total income, we believe that the effect will not harm the Company's financial stability and the rent exposure is limited due to our tenant mix. The majority of rents (100%) 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.

Based on the above and under very conservative assumptions, the Company's DCR (Debt Coverage Ratio) for the coming year will remain strong and is expected to go above 1.6, 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Resultatopgørelse

Income statement

Note	DKK	2019	2018
	Huslejeindtægt	7.602.510	7.458.501
	Rent		
	Driftsomkostninger	-254.515	-250.229
	Operating expenses		
	Andre eksterne omkostninger	-608.718	-620.995
	Other external expenses		
	Bruttoresultat	6.739.277	6.587.277
	Gross profit		
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.279.567	1.797.800
	Fair value adjustments of investment property		
	Resultat før finansielle poster	9.018.844	8.385.077
	Profit before net financials		
3	Finansielle indtægter	471.271	718.473
	Financial income		
4	Finansielle omkostninger	-2.659.703	-2.811.808
	Financial expenses		
	Resultat før skat	6.830.412	6.291.742
	Profit before tax		
5	Skat af årets resultat	-1.520.954	-1.384.183
	Tax for the year		
	Årets resultat	5.309.458	4.907.559
	Profit for the year		
	Forslag til resultatdisponering		
	Recommended appropriation of profit		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	9.763.243
	Proposed dividend recognised under equity		
	Overført resultat	5.309.458	-4.855.684
	Retained earnings/accumulated loss		
		5.309.458	4.907.559

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Note	DKK	2019	2018
	AKTIVER		
	ASSETS		
	Anlægsaktiver		
	Fixed assets		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Property, plant and equipment		
7	Investeringsejendomme	108.726.078	106.446.511
	Investment property		
		<u>108.726.078</u>	<u>106.446.511</u>
	Anlægsaktiver i alt		
	Total fixed assets	<u>108.726.078</u>	<u>106.446.511</u>
	Omsætningsaktiver		
	Non-fixed assets		
	Tilgodehavender		
	Receivables		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.126.767	13.243.504
	Receivables from group entities		
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	252.144
	Joint taxation contribution receivable		
	Andre tilgodehavender	0	18.826
	Other receivables		
		<u>5.126.767</u>	<u>13.514.474</u>
	Likvide beholdninger	3.849.710	4.324.230
	Cash		
	Omsætningsaktiver i alt	<u>8.976.477</u>	<u>17.838.704</u>
	Total non-fixed assets		
	AKTIVER I ALT	<u>117.702.555</u>	<u>124.285.215</u>
	TOTAL ASSETS		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Note	DKK	2019	2018
	PASSIVER		
	EQUITY AND LIABILITIES		
	Egenkapital		
	Equity		
8	Selskabskapital	2.000.000	2.000.000
	Share capital		
	Overkurs ved emission	18.310.943	18.310.943
	Share premium account		
	Overført resultat	16.848.915	11.539.457
	Retained earnings		
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	9.763.243
	Dividend proposed for the year		
	Egenkapital i alt	37.159.858	41.613.643
	Total equity		
	Hensatte forpligtelser		
	Provisions		
	Udskudt skat	8.563.361	7.042.407
	Deferred tax		
	Hensatte forpligtelser i alt	8.563.361	7.042.407
	Total provisions		
	Gældsforpligtelser		
	Liabilities other than provisions		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Non-current liabilities other than provisions		
	Gæld til realkreditinstitutter	50.294.002	54.095.308
	Mortgage debt		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	12.058.029	12.126.793
	Payables to group entities		
		62.352.031	66.222.101
	transport	62.352.031	66.222.101
	to be carried forward		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Balance (fortsat)

Balance sheet (continued)

Note	DKK	2019	2018
	transport	62.352.031	66.222.101
	brought forward		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Current liabilities other than provisions		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4.389.919	4.260.446
	Current portion of long-term liabilities		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	16.468
	Trade payables		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	195.419	0
	Payables to group entities		
	Anden gæld	5.041.967	5.130.150
	Other payables		
		<u>9.627.305</u>	<u>9.407.064</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>71.979.336</u>	<u>75.629.165</u>
	Total liabilities other than provisions		
	PASSIVER I ALT	<u>117.702.555</u>	<u>124.285.215</u>
	TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		

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



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Egenkapitaloppgørelse

Statement of changes in equity

	Selskabskapital Share capital	Overkurs ved emission Share premium account	Overført resultat Retained earnings	Foreslået udbytte for regnskabsåret Dividend proposed for the year	I alt Total
DKK					
Egenkapital 1. januar 2019 Equity at 1 January 2019	2.000.000	18.310.943	11.539.457	9.763.243	41.613.643
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of profit	0	0	5.309.458	0	5.309.458
Udloddet udbytte Dividend distributed	0	0	0	-9.763.243	-9.763.243
Egenkapital 31. december 2019 Equity at 31 December 2019	2.000.000	18.310.943	16.848.915	0	37.159.858

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis Accounting policies

Årsrapporten for DSPA2 ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (DKK).

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

Huslejeindtægt

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.

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.

The annual report of DSPA2 ApS 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.

The accounting policies used in the preparation of the financial statements are consistent with those of last year.

Reporting currency

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

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 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

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.

Ejendomsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede og associerede virksomheder, finansielle omkostninger ved finansiel leasing og transaktioner i fremmed valuta, samt 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).

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.

Property 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.

Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts that relate to the financial reporting period. The items comprise interest income and expenses, e.g. from group entities and associates, financial expenses relating to finance leases, 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).

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af 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 companies entitled to a tax refund are, as a minimum, reimbursed by the management company according to the current rates applicable to interest allowances, and jointly taxed companies having paid too little tax pay, as a maximum, a surcharge according to the current rates applicable to interest surcharges to the management company.

Balancen

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

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

Likvider

Likvider omfatter bankindeståender.

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.

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

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

Cash

Cash comprise bank balances.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Egenkapital

Foreslået udbytte

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

Selskabsskat

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

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.

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

Equity

Proposed dividends

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

Income taxes

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

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.

Deferred tax is measured according to the tax rules and at the tax rates applicable at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Deferred tax assets are recognised at the expected value of their utilisation; either as a set-off against tax on future income or as a set-off against deferred tax liabilities in the same legal tax entity. Changes in deferred tax due to changes in the tax rate are recognised in the income statement.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 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 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.

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

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationstværdien.

Payables to credit institutions

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

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

Other payables

Other payables are measured at net realisable value.

2 Personalemkostninger Staff costs

Virksomheden har ingen ansatte.

The Company has no employees.

DKK	2019	2018
3 Finansielle indtægter		
Financial income		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	237.393	353.840
Interest receivable, group entities		
Dagsværdireguleringer af afledte finansielle instrumenter	233.878	364.633
Fair value adjustments of derivatives		
	<u>471.271</u>	<u>718.473</u>
4 Finansielle omkostninger		
Financial expenses		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	783.023	852.252
Interest expenses, group entities		
Andre finansielle omkostninger	1.876.680	1.959.556
Other financial expenses		
	<u>2.659.703</u>	<u>2.811.808</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

DKK	2019	2018
5 Skat af årets resultat		
Tax for the year		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	17.487
Estimated tax charge for the year		
Årets regulering af udskudt skat	1.520.954	1.366.696
Deferred tax adjustments in the year		
	1.520.954	1.384.183

6 Materielle anlægsaktiver

Property, plant and equipment

DKK	Investeringsejendomme Investment property
Kostpris 1. januar 2019	93.567.036
Cost at 1 January 2019	
Kostpris 31. december 2019	93.567.036
Cost at 31 December 2019	
Opskrivninger 1. januar 2019	12.879.475
Revaluations at 1 January 2019	
Årets opskrivning	2.279.567
Revaluations in the year	
Opskrivninger 31. december 2019	15.159.042
Revaluations at 31 December 2019	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	108.726.078
Carrying amount at 31 December 2019	

7 Investeringsejendomme

Investment property

Opgørelse af dagsværdi

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

Fair value estimation

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 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: 6,75 - 7,33 %
 Inflationsrate: 2,00 %
 Administration: 10.000 kr. pr. ejendom
 Ekstern vedligeholdelse: 25 kr. pr. m²

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 investeringsejendommene være 110 mio. kr.

Significant fair value assumptions

The most significant fair value assumptions are:

Yield: 6.75% - 7.33 %
 Inflation rate: 2.00 %
 Administration: 10,000 DKK per property
 External maintenance: 25 DKK per sqm

Due to high volatility in the leasing and real estate markets, the investment property fair value includes certain reductions due to vacancy and future required replacement costs based on management 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 properties will be DKK 110 mio.

DKK	2019	2018
8 Selskabskapital		
Share capital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Analysis of the share capital:		
Anparter, 2.000.000 stk. a nom. 1,00 kr.	2.000.000	2.000.000
2,000,000 shares of DKK 1,00 nominal value each		
	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 2.000.000 kr. de seneste 5 år.

The Company's share capital has remained DKK 2,000,000 over the past 5 years.

9 Langfristede gældsforpligtelser

Non-current liabilities other than provisions

DKK	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
Gæld til realkreditinstitutter	53.834.971	3.540.969	50.294.002	36.801.056
Mortgage debt				
Gæld til tilknyttede virksomheder	12.906.979	848.950	12.058.029	8.823.084
Payables to group entities				
	<u>66.741.950</u>	<u>4.389.919</u>	<u>62.352.031</u>	<u>45.624.140</u>

Amortiserede låneomkostninger indregnet i gæld til realkreditinstitutter udgør 480.065 kr.

Amortised borrowing costs recognised in mortgage debt represent DKK 480,065.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

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

Andre eventualforpligtelser Other contingent liabilities

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

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

The Company is jointly taxed with its parent, SG Nordic ApS, which acts as management company, and together with other jointly taxed group entities has joint and several liability for the payment of income taxes for the income year 2013 onwards as well as for withholding taxes on interest, royalties and dividends falling due for payment on or after 1 July 2012.

The Company had no other contingent liabilities or other financial obligations at 31 December 2019.

11 Sikkerhedsstillelser Collateral

Til sikkerhed for prioritetsgæld 53.834.971 kr. er der afgivet sikkerhed i følgende aktiver:

Grunde og bygninger, regnskabsmæssig værdi 108.726.078 kr.

Til sikkerhed for selskabets bankengagement med Jyske Bank er bankindestående pantsat med en regnskabsmæssig værdi på 3.812.745 kr.

As security for the Company's mortgage debt DKK 53,834,971, the Company has placed assets in:

Land and buildings, carrying amount DKK 108,726,078.

As security for the Company's bank engagement with Jyske Bank are bank deposits with a carrying value of DKK 3,812,745.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

12 Anvendelse af afledte finansielle instrumenter Use of derivative financial instruments

Renteswap

Virksomheden har indgået renteswap med Jyske Bank.

Renteswappene er indgået med henblik på at afdække renterisikoen forbundet med prioritetsgælden med en nominel værdi på 54,8 mio. kr. Aftalernes nominelle værdi pålyder 51,4 mio. kr. med udløb i marts 2024.

Der er foretaget swap af den variable rente, CIBOR 12m, med en fast rente på 2,438 %.

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

Dagsværdien af renteswaps beløber sig til 4,5 mio. kr. pr. 31. december 2019. Dagsværdien af renteswappen er indregnet som anden gæld.

Interest rate swap

The Company 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 54.8 million nominal value. The nominal amount of the agreements is DKK 51.4 million and the termination date is set to March 2024.

The floating rate CIBOR 12m has been swapped to a fixed rate of 2.438% p.a.

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 4.5 million at 31 December 2019. The fair value of the interest swap has been recognised as other payables

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

13 Nærtstående parter

Related parties

DSPA2 ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

DSPA2 ApS' related parties comprise the following:

Bestemmende indflydelse

Parties exercising control

Nærtstående part Related party	Bopæl/Hjemsted Domicile	Grundlag for bestemmende indflydelse Basis for control
Modervirksomhed DSPH ApS Parent DSPH 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 Copenhagen	Koncernregnskabet kan rekvireres hos det ultimative moderselskab SG Nordic ApS The consolidated financial statements are available from the ultimate parent company
IPDS P/S	København Copenhagen	Koncernregnskabet kan rekvireres hos moderselskab IPDS P/S The consolidated financial statements are available from the parent company