

# DSPA4 ApS

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

CVR-nr./CVR no. 35 86 64 85

## Årsrapport

for 1. januar - 31. december 2018

Annual report

for the year 1 January - 31 December 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. marts 2019

Approved at the Company's annual general meeting on 23 March 2019

Dirigent:

Chairman:

.....  
Chen Büber

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

<b>Ledelsespåtegning</b> Statement by the Executive Board	2
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b> Independent auditor's report	3
<b>Ledelsesberetning</b> Management's review	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b> Financial statements 1 January - 31 December	8
<b>Resultatopgørelse</b> Income statement	8
<b>Balance</b> Balance sheet	9
<b>Egenkapitalopgørelse</b> Statement of changes in equity	12
<b>Noter</b> Notes to the financial statements	13

## Ledelsespåtegning

Statement by the Executive Board

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for DSPA4 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

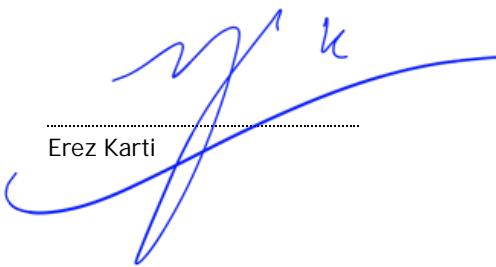
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. marts 2019  
Copenhagen, 23 March 2019  
Direktion:/Executive Board:

.....  
Erez Karti



Today, the Executive Board has discussed and approved the annual report of DSPA4 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2018.

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 2018 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2018.

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 DSPA4 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DSPA4 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 DSPA4 ApS

### Opinion

We have audited the financial statements of DSPA4 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2018, 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 2018 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2018 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:

- u 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 tilsidesættelse af intern 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:

- u 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- u 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.
- u 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.
- u 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.
- u 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.
- u 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.
- u Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
- u 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.
- u 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.

### 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.

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.

### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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.

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.

København, den 23. marts 2019

Copenhagen, 23 March 2019

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Reedtz

statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

mne24830



Kaare Kristensen Lendor

statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

mne33819

## Ledelsesberetning

Management's review

### Oplysninger om selskabet

Company details

Navn/Name	DSPA4 ApS
Adresse, postnr., by/Address, Postal code, City	c/o SG Nordic ApS Vesterbrogade 149, 1620 København V
CVR-nr./CVR no.	35 86 64 85
Hjemstedskommune/Registered office	København
Regnskabsår/Financial year	1. januar - 31. december/1 January - 31 December
Direktion/Executive Board	Erez Karti
Revision/Auditors	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

## Beretning

Management commentary

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

### Business review

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens omsætning i 2018 udgør 7.534.094 kr. mod 7.390.559 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2018 udviser et overskud på 4.253.694 kr. mod et overskud på 6.351.426 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 41.677.953 kr.

### Financial review

In 2018, the Company's revenue amounted to DKK 7,534,094 against DKK 7,390,559 last year. The income statement for 2018 shows a profit of DKK 4,253,694 against a profit of DKK 6,351,426 last year, and the balance sheet at 31 December 2018 shows equity of DKK 41,677,953.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

### Events after the balance sheet date

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



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Resultatopgørelse

Income statement

Note	DKK	2018	2017
	Huslejeindtægter	7.534.094	7.390.559
	Rent		
	Driftsomkostninger	-584.179	-519.899
	Operating expenses		
	Andre eksterne omkostninger	-627.910	-630.182
	Other external expenses		
	Bruttoresultat	6.322.005	6.240.478
	Gross margin		
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.783.378	4.066.979
	Fair value adjustments of investment property		
	Resultat før finansielle poster	8.105.383	10.307.457
	Profit before net financials		
3	Finansielle indtægter	466.060	180.146
	Financial income		
4	Finansielle omkostninger	-3.117.989	-2.344.748
	Financial expenses		
	Resultat før skat	5.453.454	8.142.855
	Profit before tax		
5	Skat af årets resultat	-1.199.760	-1.791.429
	Tax for the year		
	Årets resultat	4.253.694	6.351.426
	Profit for the year		
	Forslag til resultatdisponering		
	Recommended appropriation of profit		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	9.633.209	0
	Net revaluation reserve according to the equity method		
	Overført resultat	-5.379.515	6.351.426
	Retained earnings/accumulated loss		
		4.253.694	6.351.426

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Balance

Balance sheet

Note	DKK	2018	2017
	<b>AKTIVER</b>		
	ASSETS		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	Fixed assets		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Property, plant and equipment		
7	Investeringsejendomme	110.313.678	108.630.300
	Investment property		
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	109.938	0
	Property, plant and equipment in progress		
		<u>110.423.616</u>	<u>108.630.300</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>110.423.616</u>	<u>108.630.300</u>
	Total fixed assets		
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Non-fixed assets		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Receivables		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	14.919.076	10.353.134
	Receivables from group entities		
	Andre tilgodehavender	11.057	1.580
	Other receivables		
		<u>14.930.133</u>	<u>10.354.714</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>296.804</u>	<u>1.370.675</u>
	Cash		
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>15.226.937</u>	<u>11.725.389</u>
	Total non-fixed assets		
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>125.650.553</u>	<u>120.355.689</u>
	TOTAL ASSETS		

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

## Balance

Balance sheet

Note	DKK	2018	2017
	<b>PASSIVER</b>		
	EQUITY AND LIABILITIES		
	<b>Egenkapital</b>		
	Equity		
8	Selskabskapital	2.000.000	2.000.000
	Share capital		
	Overkurs ved emission	16.752.275	16.752.275
	Share premium account		
	Overført resultat	13.292.469	18.671.984
	Retained earnings		
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	9.633.209	0
	Dividend proposed for the year		
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>41.677.953</b>	<b>37.424.259</b>
	Total equity		
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Provisions		
	Udskudt skat	6.029.617	4.915.240
	Deferred tax		
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>6.029.617</b>	<b>4.915.240</b>
	Total provisions		
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	Liabilities other than provisions		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Non-current liabilities other than provisions		
	Gæld til realkreditinstitutter	62.591.520	54.297.978
	Mortgage debt		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	10.795.804	18.593.292
	Payables to group entities		
	Depositum	1.021.957	992.912
	Deposit		
		<b>74.409.281</b>	<b>73.884.182</b>
	<b>transport</b>	<b>74.409.281</b>	<b>73.884.182</b>
	to be carried forward		

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Balance (fortsat)

Balance sheet (continued)

Note	DKK	2018	2017
	transport	74.409.281	73.884.182
	brought forward		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Current liabilities other than provisions		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.103.893	0
	Current portion of long-term liabilities		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	24.427
	Trade payables		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	2.727.552
	Payables to group entities		
	Skyldig sambeskatningsbidrag	504.139	418.756
	Joint taxation contribution payable		
	Anden gæld	1.925.670	961.273
	Other payables		
		<u>3.533.702</u>	<u>4.132.008</u>
	Gældsforpligtelser i alt	77.942.983	78.016.190
	Total liabilities other than provisions		
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>125.650.553</b>	<b>120.355.689</b>
	<b>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</b>		

- 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

Egenkapitalopgørelse  
Statement of changes in equity

DKK	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
Egenkapital 1. januar 2018 Equity at 1 January 2018	2.000.000	16.752.275	18.671.984	0	37.424.259
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of profit	0	0	-5.379.515	9.633.209	4.253.694
Egenkapital 31. december 2018 Equity at 31 December 2018	2.000.000	16.752.275	13.292.469	9.633.209	41.677.953

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis Accounting policies

Årsrapporten for DSP4 ApS for 2018 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

##### 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 lejere til indgåelse af leasingkontrakter indregnes lineært over leasingperioden, uanset om betalingerne foretages på tilsvarende vis.

Leasingperioden udgøres af uopsigelighedsperioden 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 DSP4 ApS for 2018 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 from operating leases is recognised on a straight-line basis over the term of the lease, except for contingent rental income, which is recognised when earned.

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

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

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

## 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 lejere:

Indtægter fra viderefakturering af udgifter til lejere 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 lejere.

#### 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 finansiell 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 income and expenses recoverable from tenants:

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

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

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

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

#### Balancen

#### Balance sheet

##### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendom værdiansættes til dagsværdi. Værdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

##### Property, plant and equipment

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

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

The fair value is calculated by Management. The property is measured by reference to a yield-based market value. The net income - calculated as possible rental income, including loss on non-occupation less operating expenses - is capitalised using a fixed market-based yield requirement.

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

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

##### 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.

##### 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.

##### Likvider

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

##### Cash

Cash comprises 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.

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultatet eller den skattepligtige indkomst, samt midlertidige forskelle på skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill.

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

##### 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.

Provisions for deferred tax are calculated, based on the liability method, of all temporary differences between carrying amounts and tax values, with the exception of temporary differences occurring at the time of acquisition of assets and liabilities neither affecting the results of operations nor the taxable income, as well as temporary differences on non-amortisable goodwill.

Deferred tax is measured according to the taxation rules and taxation rates in the respective countries applicable at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Deferred tax assets are recognised at the value at which they are expected to be utilised, either through elimination against tax on future earnings or through a set-off against deferred tax liabilities within the same jurisdiction.

## 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 Personaleomkostninger Staff costs

Virksomheden har ingen ansatte.

The Company has no employees.

DKK	2018	2017
<b>3 Finansielle indtægter</b> Financial income		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder Interest receivable, group entities	466.060	180.146
	<u>466.060</u>	<u>180.146</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b> Financial expenses		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder Interest expenses, group entities	864.939	1.159.011
Dagsværdireguleringer af afledte finansielle instrumenter Fair value adjustments of derivatives	628.323	362.809
Andre finansielle omkostninger Other financial expenses	1.624.727	822.928
	<u>3.117.989</u>	<u>2.344.748</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

DKK	2018	2017	
<b>5 Skat af årets resultat</b>			
Tax for the year			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	85.383	232.329	
Estimated tax charge for the year			
Årets regulering af udskudt skat	1.114.377	1.559.100	
Deferred tax adjustments in the year			
	<u>1.199.760</u>	<u>1.791.429</u>	
<b>6 Materielle anlægsaktiver</b>			
Property, plant and equipment			
	Investeringsejendomme Investment property	Materielle anlægsaktiver under udførelse Property, plant and equipment in progress	I alt Total
DKK			
Kostpris 1. januar 2018	96.021.634	0	96.021.634
Cost at 1 January 2018			
Tilgang på investeringsejendomme	0	109.938	109.938
Additions in the year			
Afgang i årets løb	-100.000	0	-100.000
Disposals in the year			
Kostpris 31. december 2018	95.921.634	109.938	96.031.572
Cost at 31 December 2018			
Opskrivninger 1. januar 2018	12.608.666	0	12.608.666
Revaluations at 1 January 2018			
Årets opskrivning	1.783.378	0	1.783.378
Revaluations in the year			
Opskrivninger 31. december 2018	14.392.044	0	14.392.044
Revaluations at 31 December 2018			
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>110.313.678</u>	<u>109.938</u>	<u>110.423.616</u>
Carrying amount at 31 December 2018			

### 7 Investeringsejendomme

Investment property

#### Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en af kastbaseret 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: 6,00 % - 7,29 %  
 Inflationsrate: 2,00 %  
 Administration: 15.000 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 baseres 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 111,2 mio. kr.

#### Significant fair value assumptions

The most significant fair value assumptions are:

Yield: 6.00% - 7.29%  
 Inflation rate: 2.00%  
 Administration: DKK 15,000 per property  
 External maintenance: DKK 25 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 property will be DKK 111.2 mio.

DKK	2018	2017
8 Selskabskapital		
Share capital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Analysis of the share capital:		
Anpartar, 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		
	2.000.000	2.000.000

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

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

DKK	2018	2017	2016	2015	2014
Saldo primo	2.000.000	2.000.000	2.000.000	80.000	0
Opening balance					
Kapitalforhøjelse	0	0	0	1.920.000	80.000
Capital increase					
	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	80.000

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 9 Langfristede gældsforpligtelser Non-current liabilities other than provisions

DKK	Gæld i alt 31/12 2018 Total debt at 31/12 2018	Afdrag næste år Repayment, next year	Langfristet andel Long-term portion	Restgæld efter 5 år Outstanding debt after 5 years
Gæld til realkreditinstitutter Mortgage debt	63.533.022	941.502	62.591.520	50.941.142
Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group entities	10.958.195	162.391	10.795.804	8.786.344
Depositum Deposit	1.021.957	0	1.021.957	1.021.957
	<u>75.513.174</u>	<u>1.103.893</u>	<u>74.409.281</u>	<u>60.749.443</u>

Amortiserede låneomkostninger indregnet i gæld til realkreditinstitutter udgør 69.771 kr.

Amortised borrowing costs recognised in mortgage debt represent DKK 69,771.

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

##### Eventualforpligtelser Contingent liabilities

Selskabet har ingen eventualforpligtelser eller andre økonomiske forpligtelser pr. 31. december 2018.

The Company had no contingent liabilities or other financial obligations at 31 December 2018.

##### 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 2014 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.

The Company is jointly taxed with its parent, 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 2014 onwards as well as withholding taxes on interest, royalties and dividends falling due for payment on or after 1 July 2012.

#### 11 Sikkerhedsstillelser Collateral

Til sikkerhed for prioritetsgæld 63.533.022 kr. er der afgivet sikkerhed i følgende aktiver:

The following assets have been put up as security for the Company's mortgage debt DKK 63,533,022:

Grunde og bygninger, regnskabsmæssig værdi kr. 110.423.616 kr.

Land and buildings, carrying amount DKK 110,423,616.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser eller andre økonomiske forpligtelser pr. 31. december 2018.

There is no contingent liabilities or other financial obligations as per 31 December 2018.

## 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

##### Renteswaps

Virksomheden har indgået renteswaps med Jyske Bank.

Renteswapaftalerne er indgået med henblik på at afdække renterisikoen forbundet med prioritetsgælden med en nominal værdi på 54,6 mio. kr. Aftalernes nominelle værdi pålyder 54,6 mio. kr. med udløb mellem september 2023 og september 2027.

Der er foretaget swap af den variable rente CIBOR 3m med en faste rente mellem 0,523 % og 0,967 % p.a.

Dagsværdien beregnes af Jyske Bank efter aftalens diskonterede cash-flow ved anvendelse af markedsrenten pr. 31. december 2018.

Dagsværdien af renteswappen beløber sig til 1,1 mio. kr. pr. 31. december 2018. 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 has been entered into for the purpose of hedging the interest rate risk associated with the mortgage debt of DKK 54.6 million nominal value. The nominal amount of the agreements is DKK 54.6 million and the termination date is set between September 2023 and September 2027.

The floating rate CIBOR 3m has been swapped to a fixed rate between 0,523% and 0,967% p.a.

The fair value has been calculated by Jyske Bank based on the agreement's discounted cash flow using the market interest at 31 December 2018.

The fair value of the interest swap amounts to DKK 1.1 million at 31 December 2018. 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

DSPA4 ApS' nærtstående parter omfatter følgende:  
 DSPA4 ApS' related parties comprise the following:

#### Bestemmende indflydelse Parties exercising control

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

#### Oplysning om koncernregnskaber Information about consolidated financial statements

Modervirksomhed Parent	Hjemsted Domicile	Rekvirering af modervirksomhedens 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
IPDS P/S	København Copenhagen	Koncernregnskabet kan rekvireres hos moderselskab IPDS P/S  The consolidated financial statements are available from the parent IPDS P/S