

# 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 2020

Annual report

for the year 1 January - 31 December 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. april 2021

Approved at the Company's annual general meeting on 26 April 2021

Dirigent:

Chair of the meeting:

.....  
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

<b>Ledespåtegning</b>	2
Statement by the Executive Board	
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	3
Independent auditor's report	
<b>Ledelsesberetning</b>	7
Management's review	
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	9
Financial statements 1 January - 31 December	
<b>Resultatopgørelse</b>	9
Income statement	
<b>Balance</b>	10
Balance sheet	
<b>Egenkapitalopgørelse</b>	12
Statement of changes in equity	
<b>Noter</b>	13
Notes to the financial statements	

## Ledelsespåtegning

Statement by the Executive Board

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for DSPA4 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. april 2021

Copenhagen, 26 April 2021

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 2020.

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 2020 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2020.

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020, 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 2020 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2020 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 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:

- ▶ 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

- ▶ 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.
- ▶ 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.
- ▶ 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.
- ▶ 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 26. april 2021

Copenhagen, 26 April 2021

EY 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	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/Copenhagen
Regnskabsår/Financial year	1. januar - 31. december/1 January - 31 December
Direktion/Executive Board	Erez Karti
Revision/Auditors	EY 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 hermed forbundne former for virksomhed, herunder at investere i fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på 13.407.185 kr. mod et overskud på 2.935.298 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 56.037.227 kr.

Igennem første kvartal af 2020 er udbredelsen af COVID-19 krisen i Danmark og resten af verden, hvilket har påvirket alle forretningssektorer. Trods de politiske indgreb foretaget af den danske regering har påvirket detail handlen væsentligt, har vores forretning forblevet stærk med en begrænset indvirkning på det finansielle resultat. Vores ejendomme er i en kategori af de mindst påvirkede ejendomme, og kunne beholde en begrænset aktivitet, selv under restriktionerne. Hovedparten af lejeindtægterne, modtaget fra vores anker-lejere, er blandt de største nationale detailkæder, og forblev delvist åbne og har tilstrækkeligt midler til at overleve nedlukningsperioderne.

### Business review

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

### Financial review

The income statement for 2020 shows a profit of DKK 13,407,185 against a profit of DKK 2,935,298 last year, and the balance sheet at 31 December 2020 shows equity of DKK 56,037,227.

During the first quarter of 2020 we have seen the COVID-19 virus crisis abruption in the world and Denmark, affecting all business sectors. Though, the steps taken by the Danish government impacted the retail sector significantly, our business remained strong with minor effects on the financial results. Our open commercial assets were the least effected properties and were able to maintain limited activity also during the restrictions period. The majority of rents, contributed by our anchor tenants, which are among the largest national retail chains, remained partially open and have sufficient funds to survive the lock-down period.



## Ledelsesberetning

Management's review

I gennem 2020 nedlukningen, har vi taget en proaktiv tilgang, og været i dialog med alle vores lejere for at samarbejde gennem den turbulente periode. For at sikre at alle lejere vedligeholdt deres forretning, har vi under nedlukningen udskudt lejebetaling og nedslag i leje, til de lejere der har haft et sådant likviditetsbehov. Ved udgangen af 2020, er de udskudte lejebetaling og de givne lejereduktioner uvæsentlige. Usikkerheden relateret til COVID-19 situationen og 2. nedlukning, hvilket startede før jul 2020, fortsætter med at være den væsentligste risiko for mange detail sektorer. Som følge af de ovenfor nævnte årsager, og efterfølgende erfaring under 1. nedlukning, er ledelsen overbevist om at selskabet har evnerne til fortsat vækst. Ikke desto mindre følger ledelsen tæt op på markedet og er i fortsat dialog med sine lejere for at sikre at alle kommer igennem perioden, med en minimal effekt som muligt.

### Begivenheder efter balancedagen

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

During 2020 lock-down, we took a pro-active approach and approached all our tenants in order to work together for passing the turbulent period. In order to allow our tenants to maintain their business, we deferred rent payments during the lock-down period and offered limited discount to tenants in need. By end of 2020, all tenants completed the deferred rent payments and amount of given discounts is immaterial. The uncertainty due to the COVID-19 situation and 2nd lock-down which started just before Christmas 2020, continue to be the main threat to many retail sectors. Due to the above-mentioned reasons and following the successful experience in the 1st lock-down period, management is confident in the company's ability to continue its successful operations and its growth. Nevertheless, management keeps a close follow up on the market and continuous dialog with tenants in order to ensure we all pass this period with minimum damage as possible.

### Events after the balance sheet date

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	2020	2019
	<b>Huslejeindtægter</b>	10.484.762	9.777.744
	Rent		
	Driftsomkostninger	-1.096.096	-807.708
	Operating expenses		
	Andre eksterne omkostninger	-879.490	-815.837
	Other external expenses		
	<b>Bruttoresultat</b>	8.509.176	8.154.199
	Gross profit		
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	11.396.031	225.529
	Fair value adjustments of investment property		
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	19.905.207	8.379.728
	Profit before net financials		
3	Finansielle indtægter	299.489	354.224
	Financial income		
4	Finansielle omkostninger	-3.180.185	-4.674.043
	Financial expenses		
	<b>Resultat før skat</b>	17.024.511	4.059.909
	Profit before tax		
5	Skat af årets resultat	-3.617.326	-1.124.611
	Tax for the year		
	<b>Årets resultat</b>	13.407.185	2.935.298
	Profit for the year		
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Recommended appropriation of profit		
	Overført resultat	13.407.185	2.935.298
	Retained earnings		
		13.407.185	2.935.298

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Balance

Balance sheet

Note	DKK	2020	2019
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>ASSETS</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	Fixed assets		
6	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Property, plant and equipment		
7	Investeringsejendomme	160.446.581	149.075.063
	Investment property		
		<u>160.446.581</u>	<u>149.075.063</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>		
	Total fixed assets	<u>160.446.581</u>	<u>149.075.063</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Non-fixed assets		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Receivables		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	12.747.958	12.249.454
	Receivables from group entities		
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	6.302
	Joint taxation contribution receivable		
	Andre tilgodehavender	0	16.712
	Other receivables		
		<u>12.747.958</u>	<u>12.272.468</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>		
	Cash	<u>813.438</u>	<u>362.615</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		
	Total non-fixed assets	<u>13.561.396</u>	<u>12.635.083</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>		
	TOTAL ASSETS	<u>174.007.977</u>	<u>161.710.146</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Balance

Balance sheet

Note	DKK	2020	2019
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>EQUITY AND LIABILITIES</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Equity		
8	Selskabskapital	2.765.000	2.765.000
	Share capital		
	Overkurs ved emission	23.637.275	23.637.275
	Share premium account		
	Overført resultat	29.634.952	16.227.767
	Retained earnings		
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>56.037.227</b>	<b>42.630.042</b>
	Total equity		
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Provisions		
	Udskudt skat	10.773.906	7.160.530
	Deferred tax		
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>10.773.906</b>	<b>7.160.530</b>
	Total provisions		
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	Liabilities other than provisions		
9	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Non-current liabilities other than provisions		
	Gæld til realkreditinstitutter	79.392.304	81.935.775
	Mortgage debt		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	17.766.020	17.949.250
	Payables to group entities		
	Depositum	1.097.922	1.057.772
	Deposit		
		<b>98.256.246</b>	<b>100.942.797</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Current liabilities other than provisions		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4.149.357	3.916.743
	Current portion of long-term liabilities		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	2.973.494
	Payables to group entities		
	Skyldig sambeskatningsbidrag	3.950	0
	Joint taxation contribution payable		
	Anden gæld	4.787.291	4.086.540
	Other payables		
		<b>8.940.598</b>	<b>10.976.777</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>107.196.844</b>	<b>111.919.574</b>
	Total liabilities other than provisions		
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>174.007.977</b>	<b>161.710.146</b>
	<b>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</b>		

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
Accounting policies
- 2 Personalemkostninger  
Staff costs
- 11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
Contractual obligations and contingencies, etc.
- 12 Sikkerhedsstillelser  
Collateral
- 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	I alt Total
<b>Egenkapital 1. januar 2020</b> Equity at 1 January 2020	2.765.000	23.637.275	16.227.767	42.630.042
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of profit	0	0	13.407.185	13.407.185
<b>Egenkapital 31. december 2020</b> Equity at 31 December 2020	<u>2.765.000</u>	<u>23.637.275</u>	<u>29.634.952</u>	<u>56.037.227</u>

## 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 2020 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 præsenteres som særskilte regnskabsposter i balancen.

#### Resultatopgørelsen

##### Huslejeindtægter

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

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

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

Leasingperioden udgøres af 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 2020 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 presented as separate items in the balance sheet.

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

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

##### Receivables

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Receivables are measured at amortised cost.

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

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

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.

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

##### Cash

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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

##### 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.

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

##### 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.

##### 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".

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

##### Other payables

Other payables are measured at net realisable value.

#### 2 Personalemkostninger Staff costs

Virksomheden har ingen ansatte.

The Company has no employees.

DKK	2020	2019
<b>3 Finansielle indtægter</b> Financial income		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder Interest receivable, group entities	299.489	354.224
	<u>299.489</u>	<u>354.224</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b> Financial expenses		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder Interest expenses, group entities	1.137.575	1.068.909
Dagsværdireguleringer af afledte finansielle instrumenter Fair value adjustments of derivatives	346.958	2.060.920
Andre finansielle omkostninger Other financial expenses	<u>1.695.652</u>	<u>1.544.214</u>
	<u>3.180.185</u>	<u>4.674.043</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b> Tax for the year		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst Estimated tax charge for the year	3.950	0
Årets regulering af udskudt skat Deferred tax adjustments in the year	<u>3.613.376</u>	<u>1.124.611</u>
	<u>3.617.326</u>	<u>1.124.611</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 6 Materielle anlægsaktiver Property, plant and equipment

DKK	Investeringsejendomme Investment property
Kostpris 1. januar 2020 Cost at 1 January 2020	134.457.490
Afgang i årets løb Disposals in the year	-24.513
Kostpris 31. december 2020 Cost at 31 December 2020	134.432.977
Opskrivninger 1. januar 2020 Revaluations at 1 January 2020	14.617.573
Årets opskrivning Revaluations in the year	11.396.031
Opskrivninger 31. december 2020 Revaluations at 31 December 2020	26.013.604
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b> Carrying amount at 31 December 2020	<b>160.446.581</b>

#### 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.

##### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

De væsentligste forudsætninger anvendt for opgørelse af dagsværdien er:

Afkastkrav: 5,75 % - 7,50 %  
 Inflationsrate: 2,00 %  
 Administration: 10.000 kr. pr. ejendom  
 Ekstern vedligeholdelse: 25 kr. pr. m<sup>2</sup>

##### Fair value estimation

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

##### Significant fair value assumptions

The most significant fair value assumptions are:

Yield: 5.75 % - 7.50 %  
 Inflation rate: 2.00%  
 Administration: DKK 10,000 per property  
 External maintenance: DKK 25 per sqm

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

DKK	2020	2019
<b>8 Selskabskapital</b>		
Share capital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Analysis of the share capital:		
Anparter, 2.765.000 stk. a nom. 1,00 kr.	2.765.000	2.765.000
2,765,000 shares of DKK 1,00 nominal value each		
	<u>2.765.000</u>	<u>2.765.000</u>

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

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

DKK	2020	2019	2018	2017	2016
Saldo primo	2.765.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000
Opening balance					
Kapitalforhøjelse	0	765.000	0	0	0
Capital increase					
	<u>2.765.000</u>	<u>2.765.000</u>	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>

### 9 Langfristede gældsforpligtelser

Non-current liabilities other than provisions

DKK	Gæld i alt 31/12 2020 Total debt at 31/12 2020	Afdrag næste år Repayment, next year	Langfristet andel Long-term portion	Restgæld efter 5 år Outstanding debt after 5 years
Gæld til realkreditinstitutter	82.782.250	3.389.946	79.392.304	61.809.220
Mortgage debt				
Gæld til tilknyttede virksomheder	18.525.431	759.411	17.766.020	13.846.963
Payables to group entities				
Depositum	1.097.922	0	1.097.922	0
Deposit				
	<u>102.405.603</u>	<u>4.149.357</u>	<u>98.256.246</u>	<u>75.656.183</u>

Amortiserede låneomkostninger og kursgevinster indregnet i gæld til realkreditinstitutter udgør -89.576 kr.

Amortised borrowing costs and gains recognised in mortgage debt represent DKK -89.576.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 10 Afledte finansielle instrumenter

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 82,8 mio. kr.

Aftalernes nominelle værdi pålyder 77,3 mio. kr. med udløb mellem september 2023 og marts 2029.

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

Dagsværdien beregnes af Jyske Bank efter aftalens diskonterede cash-flow ved anvendelse af markedsrenten pr. 31. december 2020.

Dagsværdien af renteswappen beløber sig til 3,2 mio. kr. pr. 31. december 2020. 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 82.8 million nominal value.

The nominal amount of the agreements is DKK 77.3 million and the termination date is set between September 2023 and March 2029.

The floating rate CIBOR 3m has been swapped to a fixed rate between 0,523% - 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 2020.

The fair value of the interest swap amounts to DKK 3.2 million at 31 December 2020. The fair value of the interest swap has been recognised as other payables.

#### 11 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 2014 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 2020.

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.

The Company had no other contingent liabilities or other financial obligations at 31 December 2020.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 12 Sikkerhedsstillelser

Collateral

Til sikkerhed for prioritetsgæld 82.782.251 kr. er der afgivet sikkerhed i følgende aktiver:

The following assets have been put up as security for the Company's mortgage debt DKK 82,782,251:

Grunde og bygninger, regnskabsmæssig værdi kr. 160.446.581kr.

Land and buildings, carrying amount DKK 160,446,581.

#### 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