

DSPA5 ApS

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

CVR-nr./CVR no. 37 14 00 82

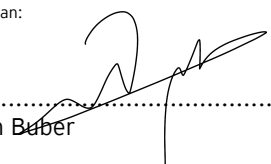
Årsrapport 2019

Annual report 2019

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

Dirigent:
Chairman:

.....
Chen Baber



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

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





Indhold

Contents

Ledespåtegning	2
Statement by the Executive Board	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Independent auditor's report	
Ledelsesberetning	7
Management's review	
Årsregnskab 1. januar - 31. december	9
Financial statements 1 January - 31 December	
Resultatopgørelse	9
Income statement	
Balance	10
Balance sheet	
Egenkapitalopgørelse	13
Statement of changes in equity	
Noter	14
Notes to the financial statements	

Ledelsespåtegning

Statement by the Executive Board

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for DSPA5 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. april 2020
Copenhagen, 7 April 2020
Direktion:/Executive Board:

Erez Karti



Today, the Executive Board has discussed and approved the annual report of DSPA5 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2019.

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

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Til kapitalejerne i DSPA5 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DSPA5 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Grundlag for konklusion

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

Uafhængighed

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

To the shareholders of DSPA5 ApS

Opinion

We have audited the financial statements of DSPA5 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2019, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including accounting policies. The financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

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

Basis for opinion

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

Independence

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

Management's responsibilities for the financial statements

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

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

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

Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

København, den 7. april 2020

Copenhagen, 7 April 2020

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Reedtz
statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

mne24830

Statement on the Management's review

Management is responsible for the Management's review.

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

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

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

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



Kaare Kristensen Lendorf
statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

mne33819

Ledelsesberetning

Management's review

Oplysninger om selskabet

Company details

Navn/Name	DSPA5 ApS
Adresse, postnr., by/Address, Postal code, City	c/o SG Nordic ApS Vesterbrogade 149, 1620 København V
CVR-nr./CVR no.	37 14 00 82
Regnskabsår/Financial year	1. januar - 31. december/1 January - 31 December
Direktion/Executive Board	Erez Karti
Revision/Auditors	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Beretning

Management commentary

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på 2.168.056 kr. mod et overskud på 3.363.209 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 33.970.905 kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

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

Selvom vi forventer, at mindre lejere vil opleve betalingsvanskeligheder i denne periode, hvilket vil påvirke selskabets samlede indkomst, forventer vi ikke, at effekten vil påvirke selskabets finansielle stabilitet, som følge af at lejerisikoen er begrænset af det aktuelle lejemix. Majoriteten af lejeporteføljen (89 %) kommer fra store supermarkeds-kæder. Supermarkederne forbliver åben og har realiseret en stigning i salg som følge af stigning i forbrug i samfundet ved begyndelsen af krisen.

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 2019 shows a profit of DKK 2,168,056 against a profit of DKK 3,363,209 last year, and the balance sheet at 31 December 2019 shows equity of DKK 33,970,905.

Events after the balance sheet date

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

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

Though we expect some of the small tenants will have trouble going through this period, which will affect the Company's total income, we believe that effect will not harm the Company's financial stability and the rent exposure is limited due to our tenant mix. The majority of rents (89%) is contributed by large supermarket chains which remain open. The supermarket chains remain strong and even increased their sales due to higher public consumption at the start of the crisis.

Ledelsesberetning

Management's review

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

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

Baseret på ovenstående og med udgangspunkt i konservative antagelser forbliver virksomhedens DCR (Debt Coverage Ratio) stærk på 2,4 og tilvejebringer dermed de fornødne pengestrømme til at komme positivt igennem krisen.

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

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

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

Based on the above and under very conservative assumptions, the Company's DCR (Debt Coverage Ratio) for the coming year will remain strong and is expected to go above 2.4, which provides sufficient funds for the Company to pass this crisis positively.

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Resultatopgørelse

Income statement

Note	DKK	2019	2018
	Huslejeindtægter	6.030.313	5.409.655
	Rent		
	Driftsomkostninger	-80.861	-125.428
	Operating expenses		
	Andre driftsindtægter	55.852	0
	Other operating income		
	Andre eksterne omkostninger	-581.837	-551.095
	Other external expenses		
	Bruttoresultat	5.423.467	4.733.132
	Gross profit		
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.668.422	2.106.504
	Fair value adjustments of investment property		
	Resultat før finansielle poster	7.091.889	6.839.636
	Profit before net financials		
3	Finansielle indtægter	366.338	557.982
	Financial income		
4	Finansielle omkostninger	-4.312.317	-3.085.812
	Financial expenses		
	Resultat før skat	3.145.910	4.311.806
	Profit before tax		
5	Skat af årets resultat	-977.854	-948.597
	Tax for the year		
	Årets resultat	2.168.056	3.363.209
	Profit for the year		
	Forslag til resultatdisponering		
	Recommended appropriation of profit		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	3.471.110
	Proposed dividend recognised under equity		
	Overført resultat	2.168.056	-107.901
	Retained earnings/accumulated loss		
		2.168.056	3.363.209

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Note	DKK	2019	2018
	AKTIVER		
	ASSETS		
	Anlægsaktiver		
	Fixed assets		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Property, plant and equipment		
7	Investeringsejendomme	102.266.248	100.588.901
	Investment property		
		<u>102.266.248</u>	<u>100.588.901</u>
	Anlægsaktiver i alt		
	Total fixed assets	<u>102.266.248</u>	<u>100.588.901</u>
	Omsætningsaktiver		
	Non-fixed assets		
	Tilgodehavender		
	Receivables		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	14.167.500	14.252.621
	Receivables from group entities		
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	594	289.922
	Joint taxation receivable		
	Andre tilgodehavender	36.245	68.468
	Other receivables		
		<u>14.204.339</u>	<u>14.611.011</u>
	Likvide beholdninger		
	Cash	<u>756.950</u>	<u>689.518</u>
	Omsætningsaktiver i alt		
	Total non-fixed assets	<u>14.961.289</u>	<u>15.300.529</u>
	AKTIVER I ALT		
	TOTAL ASSETS	<u><u>117.227.537</u></u>	<u><u>115.889.430</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Note	DKK	2019	2018
	PASSIVER		
	EQUITY AND LIABILITIES		
	Egenkapital		
	Equity		
8	Selskabskapital	2.644.700	2.644.700
	Share capital		
	Overkurs ved emission	19.802.300	19.802.300
	Share premium account		
	Overført resultat	11.523.905	9.355.849
	Retained earnings		
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	3.471.110
	Dividend proposed for the year		
	Egenkapital i alt	<u>33.970.905</u>	<u>35.273.959</u>
	Total equity		
	Hensatte forpligtelser		
	Provisions		
	Udskudt skat	4.883.017	3.904.571
	Deferred tax		
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>4.883.017</u>	<u>3.904.571</u>
	Total provisions		
	Gældsforpligtelser		
	Liabilities other than provisions		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Non-current liabilities other than provisions		
	Gæld til realkreditinstitutter	57.140.386	58.331.087
	Mortgage debt		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	15.041.672	15.138.463
	Payables to group entities		
	Deposita	751.989	734.291
	Deposits		
		<u>72.934.047</u>	<u>74.203.841</u>
	transport	72.934.047	74.203.841
	to be carried forward		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Balance (fortsat)

Balance sheet (continued)

Note	DKK	2019	2018
	transport	72.934.047	74.203.841
	brought forward		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Current liabilities other than provisions		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.350.038	895.590
	Current portion of long-term liabilities		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.523	1.383
	Trade payables		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	212.754	0
	Payables to group entities		
	Anden gæld	3.875.253	1.610.086
	Other payables		
		<u>5.439.568</u>	<u>2.507.059</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>78.373.615</u>	<u>76.710.900</u>
	Total liabilities other than provisions		
	PASSIVER I ALT	<u>117.227.537</u>	<u>115.889.430</u>
	TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		

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



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Egenkapitaloppgørelse

Statement of changes in equity

	Selskabskapital Share capital	Overkurs ved emission Share premium account	Overført resultat Retained earnings	Foreslået udbytte for regnskabsåret Dividend proposed for the year	I alt Total
DKK					
Egenkapital 1. januar 2019 Equity at 1 January 2019	2.644.700	19.802.300	9.355.849	3.471.110	35.273.959
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of profit	0	0	2.168.056	0	2.168.056
Udloddet udbytte Dividend distributed	0	0	0	-3.471.110	-3.471.110
Egenkapital 31. december 2019 Equity at 31 December 2019	2.644.700	19.802.300	11.523.905	0	33.970.905

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis Accounting policies

Årsrapporten for DSPA5 ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (DKK).

Afledte finansielle instrumenter

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

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

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

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

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

Leasingperioden udgøres af uopsigelsesperioden med tillæg af en eventuel yderligere periode, hvor lejer har option på at fortsætte kontrakten, hvis ledelsen på tidspunktet for kontraktens indgåelse med rimelig sikkerhed forventer at lejer vil udnytte denne option.

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 DSPA5 ApS for 2019 has been prepared in accordance with the provisions in the Danish Financial Statements Act applying to reporting class B entities and elective choice of certain provisions applying to reporting class C entities.

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

Reporting currency

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

Derivative financial instruments

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

Income statement

Rent

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

Rental income receivable from operating leases is recognised on a straight-line basis over the term of the lease, except for contingent rental income which is recognised when it arises.

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

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

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Serviceindtægter og -udgifter, som kan genindvindes fra lejer.

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

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

Service charges and expenses recoverable from tenants.

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

Service charges and other such receipts are included gross of the related costs in revenue, when the directors consider that the Group acts as principal and net when the directors consider that the Group acts as 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.

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Other external expenses

Other external expenses include expenses relating to administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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.

Skat

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

Tax

Tax for the year includes current tax on the year's expected taxable income and the year's deferred tax adjustments. The portion of the tax for the year that relates to the profit/loss for the year is recognised in the income statement, whereas the portion that relates to transactions taken to equity is recognised in equity.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disse skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

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

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendom værdiansættes til dagsværdi. Værdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

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

Likvider

Likvider omfatter bankindeståender.

Balance sheet

Property, plant and equipment

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

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

Receivables

Receivables are measured at amortised cost.

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

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

Cash

Cash 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.

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

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

Equity

Proposed dividends

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

Income taxes

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

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

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til realkredit og finansieringsinstitutter indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationstværdien.

Payables to credit institutions

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

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

Other payables

Other payables are measured at net realisable value.

2 Personalemkostninger Staff costs

Virksomheden har ingen ansatte.

The Company has no employees.

DKK	2019	2018
3 Finansielle indtægter Financial income		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder Interest receivable, group entities	366.338	557.982
	<u>366.338</u>	<u>557.982</u>
4 Finansielle omkostninger Financial expenses		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder Interest expenses, group entities	929.595	1.290.295
Dagsværdireguleringer af afledte finansielle instrumenter Fair value adjustments of derivatives	2.082.842	201.257
Andre finansielle omkostninger Other financial expenses	1.299.880	1.594.260
	<u>4.312.317</u>	<u>3.085.812</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

DKK	2019	2018
5 Skat af årets resultat		
Tax for the year		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	-134.971
Estimated tax charge for the year		
Årets regulering af udskudt skat	977.854	1.083.568
Deferred tax adjustments in the year		
	977.854	948.597

6 Materielle anlægsaktiver

Property, plant and equipment

DKK	Investeringsejendomme Investment property
Kostpris 1. januar 2019	90.199.916
Cost at 1 January 2019	
Tilgang i årets løb	8.925
Additions in the year	
Kostpris 31. december 2019	90.208.841
Cost at 31 December 2019	
Opskrivninger 1. januar 2019	10.388.985
Revaluations at 1 January 2019	
Årets opskrivning	1.668.422
Revaluations in the year	
Opskrivninger 31. december 2019	12.057.407
Revaluations at 31 December 2019	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	102.266.248
Carrying amount at 31 December 2019	

7 Investeringsejendomme

Investment property

Opgørelse af dagsværdi

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

Fair value estimation

The fair value of investment properties is calculated for each property with starting point of property while bid for it coming years, adjusted for fluctuations that have character of individual events. This corrected budget expresses a 'normalized' operating profit and used with a relay gained a return requirement to calculate the fair value after a boot-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: 5,75 %
 Inflationsrate: 2,00 %
 Administration: 10.000 kr. pr. ejendom
 Ekstern vedligeholdelse: 25 kr. pr. m²

Som følge af høj volatilitet på leje- og ejendomsmarkedet indeholder dagsværdien for investeringsejendommen visse nedsættelser på grund af ledige lejemål og fremtidige nødvendige genanskaffelsesomkostninger baseret på ledelsens bedste overbevisning. Desuden afspejler dagsværdien af ejendommene ikke lejernes depositum. Uden at medregne ovenstående nedsættelser og lejernes depositum taget i betragtning vil den fulde markedsværdi af investeringsejendommen være 103,3 mio. kr.

Significant fair value assumptions

The most significant fair value assumptions are:

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

Due to high volatility in the leasing and real estate markets, the investment property fair value includes certain reductions due to vacancy and future required replacement costs based on management best knowledge. In addition, the fair value of the properties does not account for the tenants' deposits. Excluding the above mentioned reductions and accounting for the tenants' deposits, the full market value of the investment property will be DKK 103.3 mio.

DKK	2019	2018
8 Selskabskapital		
Share capital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Analysis of the share capital:		
Aktier, 2.644.700 stk. a nom. 1,00 kr.	2.644.700	2.644.700
2,644,700 shares of DKK 1,00 nominal value each		
	<u>2.644.700</u>	<u>2.644.700</u>

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

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

DKK	2019	2018	2017	2016	2015
Saldo primo	2.644.700	2.100.000	2.100.000	2.000.000	2.000.000
Opening balance					
Kapitalforhøjelse	0	544.700	0	100.000	0
Capital increase					
	<u>2.644.700</u>	<u>2.644.700</u>	<u>2.100.000</u>	<u>2.100.000</u>	<u>2.000.000</u>

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 2019 Total debt at 31/12 2019	Afdrag næste år Repayment, next year	Langfristet andel Long-term portion	Restgæld efter 5 år Outstanding debt after 5 years
Gæld til realkreditinstitutter Mortgage debt	58.209.096	1.068.710	57.140.386	47.190.898
Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group entities	15.323.000	281.328	15.041.672	12.422.562
Deposita Deposits	751.989	0	751.989	0
	<u>74.284.085</u>	<u>1.350.038</u>	<u>72.934.047</u>	<u>59.613.460</u>

Amortiserede låneomkostninger indregnet i gæld til realkreditinstitutter udgør 370.901 kr.

Amortised borrowing costs recognised in mortgage debt represent DKK 370,901.

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

Andre eventualforpligtelser Other contingent liabilities

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet SG Nordic ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2015 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 together with other jointly taxed group entities has jointland several liability for the payment of income taxes for the income year 2015 onwards as well as for withholding taxes on interest, royalties and dividends falling due for payment on or after 1 July 2012.

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

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

11 Sikkerhedsstillelser Collateral

Til sikkerhed for prioritetsgæld 58.209.096 kr. er der afgivet sikkerhed i følgende aktiver:

As security for the Company's mortgage debt DKK 58,209,096 , the Company has placed assets in:

Grunde og bygninger, regnskabsmæssig værdi 102.266.248 kr.

Land and buildings, carrying amount DKK 102,266,248.

Der er afgivet pant i ejendommen Jagtvej 66, 2200 København til Ejerforeningen Jagtvej 64 for en nominel værdi på 41.000 kr.

There is placed collateral in the property Jagtvej 66, 2200 København to Owners Association Jagtvej 64 for a nominal value of DKK 41,000.

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 nominel værdi på 56,4 mio. kr.

Aftalens nominelle værdi pålyder 55,7 mio. kr. med udløb mellem juni 2026 og juni 2031.

Der er foretaget swaps af den variable rente, CIBOR 3m, med en fast rente mellem 0,74 % og 1,07 %.

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

Dagsværdien af renteswappen beløber sig til 3,1 mio. kr. pr. 31. december 2019. Dagsværdien af renteswappen er indregnet som anden gæld.

Interest rate swap

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

The interest swap agreements have been entered into for the purpose of hedging the interest rate risk associated with the mortgage debt of DKK 56.4 million nominal value.

The nominal amount of the agreement is DKK 55.7 million and the termination dates are set to between June 2026 and June 2031.

The floating rate CIBOR 3m has been swapped to a fixed rate between 0.74% and 1.07% 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 2019.

The fair value of the interest swap amounts to DKK 3.1 million at 31 December 2019. The fair value of the interest swap has been recognised as other payables.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

13 Nærtstående parter

Related parties

DSPA5 ApS' nærtstående parter omfatter følgende:
 DSPA5 ApS' related parties comprise the following:

Bestemmende indflydelse

Parties exercising control

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

Oplysning om koncernregnskaber

Information about consolidated financial statements

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