

SG Nordic ApS

Vesterbrogade 15, 2., 1620 København V

CVR-nr./CVR no. 32 93 44 55

Årsrapport 2017

Annual report 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. marts 2018

Approved at the Company's annual general meeting on 23 March 2018

Dirigent:

Chairman:

.....
Chen Buber

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

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





Indhold

Contents

Ledespåtegning Statement by the Executive Board	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report	3
Ledelsesberetning Management's review	8
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December	13
Resultatopgørelse Income statement	13
Balance Balance sheet	15
Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity	19
Pengestrømsopgørelse Cash flow statement	20
Noter Notes to the financial statements	21

Ledelsespåtegning

Statement by the Executive Board

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for SG Nordic ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for koncernens og selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. marts 2018
Copenhagen, 23 March 2018
Direktion:/Executive Board:

.....
Erez Karti



Today, the Executive Board has discussed and approved the annual report of SG Nordic ApS for the financial year 1 January - 31 December 2017.

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

In my opinion, the consolidated financial statements and the parent company financial statements give a true and fair view of the financial position of the Group and the Company at 31 December 2017 and of the results of the Group's and the Company's operations and of the consolidated cash flows for the financial year 1 January - 31 December 2017.

Further, in my opinion, the Management's review gives a fair review of the development in the Group's and the Company's operations and financial matters and the results of the Group's and the Company's operations and financial position.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Til kapitalejerne i SG Nordic ApS

To the shareholders of SG Nordic ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for SG Nordic ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet, samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Opinion

We have audited the consolidated financial statements and the parent company financial statements of SG Nordic ApS for the financial year 1 January - 31 December 2017, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including accounting policies, for the Group and the Parent Company, and a consolidated cash flow statement. The consolidated financial statements and the parent company financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

In our opinion, the consolidated financial statements and the parent company financial statements give a true and fair view of the financial position of the Group and the Parent Company at 31 December 2017, and of the results of the Group's and Parent Company's operations as well as the consolidated cash flows for the financial year 1 January - 31 December 2017 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Grundlag for konklusion

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

Basis for opinion

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

Uafhængighed

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

Independence

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Ledelsens ansvar for regnskaberne

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

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

Revisors ansvar for revisionen af regnskaberne

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

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

Management's responsibilities for the financial statements

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

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

Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

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

Statement on the Management's review

Management is responsible for the Management's review.

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

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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

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

København, den 23. marts 2018

Copenhagen, 23 March 2018

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Reedtz
statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

MNE-nr./MNE no.: mne24830



Kaare Kristensen Lendorf
statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

MNE-nr./MNE no.: mne33819



Ledelsesberetning

Management's review

Oplysninger om selskabet

Company details

Navn/Name

SG Nordic ApS

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

Vesterbrogade 15, 2., 1620 København V

CVR-nr./CVR no.

32 93 44 55

Hjemstedskommune/Registered office

København

Regnskabsår/Financial year

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

Direktion/Executive Board

Erez Karti

Revision/Auditors

Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab
Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Management's review

Hoved- og nøgletal for koncernen

Financial highlights for the Group

DKK'000	2017	2016	2015	2014	2013
---------	------	------	------	------	------

Hovedtal

Key figures

Huslejeindtægter Rent	91.134	79.465	63.761	49.594	34.664
Resultat af ordinær primær drift Operating profit/loss	69.297	89.172	102.992	40.725	41.849
Resultat af finansielle poster Net financials	-17.402	-20.778	-11.405	-35.049	-14.829
Årets resultat Profit/loss for the year	42.349	51.624	71.015	5.164	20.376

Balancesum Total assets	1.530.157	1.409.687	1.232.476	886.331	678.463
Egenkapital Equity	463.703	421.354	338.256	208.270	150.980

Pengestrømme fra driftsaktiviteten Cash flows from operating activities	43.689	87.594	43.666	24.081	15.568
Pengestrømme til investerings- aktiviteten Net cash flows from investing activities	-144.884	-187.973	-244.977	-263.799	-138.168
Pengestrømme fra finansierings- aktiviteten Cash flows from financing activities	84.637	90.911	245.574	180.544	178.165

Nøgletal

Financial ratios

Overskudsgrad Operating margin	76,0 %	112,2 %	161,5 %	82,1 %	120,7 %
Afkastningsgrad Return on assets	4,7 %	6,7 %	9,7 %	5,2 %	7,3 %
Soliditetsgrad Solvency ratio	26,7 %	26,0 %	23,6 %	23,5 %	22,3 %
Egenkapitalforrentning Return on equity	10,7 %	13,6 %	24,0 %	2,9 %	15,1 %

Gennemsnitligt antal fuldtidsbe- skæftigede Average number of employees	6	6	3	0	0
---	---	---	---	---	---

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og nøgletal. Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

Financial ratios are calculated in accordance with the Danish Finance Society's recommendations on the calculation of financial ratios. For terms and definitions, please see the accounting policies.

Sammenligningstal for 2013 er ikke tilpasset som konsekvens af ændring i anvendt regnskabspraksis

Comparative amounts for 2013 have not been restated, due to changes in accounting policies.

Ledelsesberetning

Management's review

Koncernens væsentligste aktiviteter

SG Nordic ApS blev etableret i midten af 2010 som moderselskab for Sinai-koncernen (SG). SG er førende operatør inden for shoppingcentre med tilknyttede supermarkeder samt enkeltstående supermarkeder i Danmark.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens omsætning i 2017 udgør 91.134 t.kr. mod 79.465 t.kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2017 udviser et overskud på 42.349 t.kr. mod et overskud på 51.624 t.kr. sidste år, og koncernens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 463.703 t.kr.

Resultatet for regnskabsåret 2017 er i overensstemmelse med ledelsens planer og forventninger. Koncernen opførte i 2017 fire nye selvstændige supermarkeder til en samlet værdi på 119 mio. kr. Bygningsarbejdet i Vallensbæk blev færdiggjort, og centeret genåbnede. Det sidste renovationsarbejde på centeret på Vestamager blev ligeledes færdiggjort.

Ovennævnte begivenheder bidrog til koncernens regnskabsmæssige resultat, der omfattede samlede lejeindtægter på 91,1 mio.kr. i 2017 mod 79,5 mio. kr. i 2016. Da driftsomkostninger og administrative omkostninger lå på niveau med 2017 med et mindre fald i forhold til 2016, udgjorde EBIT ekskl. andre driftsindtægter 71,5 mio. kr. i 2017 mod 55,5 mio. kr. i 2016.

Nettoresultatet før minoriteters andel udgjorde 42,3 mio. kr. i 2017 mod 51,6 mio. kr. i 2016. Resultatet for 2016 omfattede andre driftsindtægter på 19,9 mio. kr., som primært vedrørte salg af byggerettigheder.

Balancesummen pr. 31. december 2017 udgjorde 1,5 mia. kr. mod 1,4 mia. kr. pr. 31. december 2016, hvilket primært skyldtes købet af de ovenstående projekter. Aktiverne vedrører primært dagsværdien af investeringsejendomme. Koncernen fastholdt i 2017 en stram og konservativ tilgang til værdiansættelse som følge af den store volatilitet på leje- og ejendomsmarkedet og indregnede negativ dagsværdiregulering på 3 mio. kr. i 2017 mod en positiv dagsværdiregulering på 13,7 mio. kr. i 2016

Business review

SG Nordic ApS is a private limited company, incorporated in mid-2010 as the parent company for the Sinai Group (SG). SG is a leading owner and operator of supermarket-anchored neighborhood shopping centres and standalone supermarket stores in Denmark.

Financial review

In 2017, the group's revenue amounted to DKK 91,134 thousand against DKK 79,465 thousand last year. The income statement for 2017 shows a profit of DKK 42,349 thousand against a profit of DKK 51,624 thousand last year, and the group's balance sheet at 31 December 2017 shows equity of DKK 463,703 thousand.

The financial year of 2017 ended up in accordance with management plans and expectations. During 2017, the group completed the acquisition of 4 new stand-alone supermarkets with total value of DKK 119 million. The construction project in Vallensbaek center was completed and the center re-opened and the remaining renovation works in Vestamager center were completed.

The above-mentioned events contributed to the group's financial results ending up with total rental income of DKK 91.1 million in 2017 compared to DKK 79.5 million in 2016. As operating costs and corporate costs level remained approximately the same in 2017, with slight decrease compared to 2016, the EBIT excluding other operating income summed up to DKK 71.5 million in 2017 compared to DKK 55.5 million in 2016.

The net results before minority share in profit summed up to DKK 42.3 million in 2017 compared to DKK 51.6 million in 2016. The 2016 results included other operating income of DKK 19.9 million mainly from the sale of building rights.

The total balance sheet as of December 31, 2017 summed up to DKK 1.5 billion compared to DKK 1.4 billion as of December 31, 2016, mainly due to the acquisition of the above-mentioned projects. The total assets in the balance sheet comprise mainly from the fair value of investment property. During 2017, the group maintained a strict and conservative valuation approach due to the high volatility in the leasing and real estate markets and recognized fair value loss of DKK 3 million in 2017 compared to increase in fair value of DKK 13.7 million. in 2016

Ledelsesberetning

Management's review

Fremmedfinansiering lå fortsat på et meget rimeligt niveau. Forholdet mellem ekstern gæld og balancesummen pr. 31. december 2017 var 46,3 %, hvilket er stort set samme forhold som pr. 31. december 2016.

Koncernens pengestrøm fra primær drift ekskl. Ekstraordinære poster såsom salg af byggerettigheder m.v. udgjorde 44,5 mio. kr. i 2017 mod 42,8 mio. i 2016.

Særlige risici

Ledelsen arbejder løbende med at mindske forretningsmæssige risici og sikre sund vækst og gode regnskabsmæssige resultater for koncernen.

Renterisiko - udsving på rentemarkederne kan medføre visse pengestrømsrisici i forhold til koncernens regnskabsmæssige resultat. Koncernen fastlagde i 2017 sin sikringsstrategi, der dækker alle banklån i en gennemsnitlig periode på ca. 7 år. Denne sikringsstrategi eliminerer eventuelle risici i forbindelse med koncernens pengestrømme i de kommende år.

Lejerisiko - leasingmarkedet er meget volatilt og kan udgøre en risiko i forhold til koncernens lejeindtægter. Ledelsens tilgang omfatter specifikke aftaler med lejerne for at sikre en sund økonomisk base og et rimeligt huslejeniveau. Ledelsen arbejder løbende på at forlænge leasingaftalerne med covenant lejere, og pr. 31. december 2017 var koncernens WAULT (vægtet gennemsnitlig lejeperiode) over 7 år.

Høj volatilitet på ejendomsmarkedet - ejendomsmarkedet, og især markedet for sekundære lokationer, har på den ene side været præget af meget høje renter i de seneste år, men har på den anden side været påvirket af høj volatilitet som følge af mange variable elementer. Dette kan påvirke dagsværdien af koncernens ejendomme. Ledelsen har i stort omfang rådført sig med eksterne valuarer og haft en stram og konservativ tilgang til værdiansættelse af ejendommene, hvor forskellige elementer såsom genanskaffelsesværdier, huslejeniveauer, påkrævet CAPEX m.v. tages i betragtning.

External financing remained at a very reasonable. The level of external debt to total assets as of December 31, 2017 was 46.3%, which is approximately the same ratio as of December 31, 2016.

The group's cash flow from ongoing operations excluding extra-ordinary items such as sale of building rights etc. summed up to DKK 44.5 million in 2017 compared to DKK 42.8 million in 2016.

Special risks

Management is constantly working to mitigate business risks and securing the strong growth and financial results of the group.

Interest risk - the fluctuations in the interest markets might create certain cash flow risks on the group's financial results. During 2017, the group completed its hedging strategies covering all its bank loans for an average period of approximately 7 years. Securing those hedge strategies eliminates any risks in the next years to the group's cash flows.

Leasing risk - the leasing market is very volatile and might impose on the group's rental income. Management approach includes careful engagements with tenants to ensure proper financial background and reasonable rent level pricing. Management is constantly working to extend lease agreements with covenant tenants and as of December 31, 2017, the group's WAULT (Weighted Average Lease Term) is more than 7 years.

High volatility in the real estate market - the real estate market and especially, the secondary locations market, is experiencing a very high interest in the last few years on one hand but suffers from high volatility due to many variable elements. This might impose on the group's fair value of properties. Management consulted heavily with external valuers and included a strict and conservative approach in its properties' valuations, accounting for the various elements such as replacement costs, rent levels, required CAPEX etc.

Ledelsesberetning

Management's review

Begivenheder efter balancedagen

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

Forventet udvikling

Da koncernens lejeindtægter er sikret i mere end 7 år, og da al koncernens gæld er afdækket på baggrund af en strategi om fastforrentet sikring, forventer ledelsen, at resultatet for sammenlignelige ejendomme i 2018 vil være stabilt med en lille stigning i lejeindtægterne som følge af indeksering (stigning på 1-2 %), og omkostningsniveauet forventes at ligge på samme niveau som i 2017, hvilket vil medføre samme vækst i nettoresultatet ekskl. ændringer i dagsværdien af investeringsejendomme og finansielle instrumenter og ekskl. eventuelle ekstraordinære poster.

Ledelsen vil fortsat søge nye projekter og veje til at udvide sin portefølje på baggrund af de strenge købskriterier og de ovenstående risici taget i betragtning.

Events after the balance sheet date

No events materially affecting the Group's and the Company's financial position have occurred subsequent to the financial year-end.

Outlook

As the group's rental income is secured for more than 7 years and all its debt is covered with fixed interest hedge strategies - management expect the like-for-like properties' results in 2018 will be stable with slight increase in rental income thanks to indexation (increase of 1%-2%) and costs level is expected remain at the same level as in 2017, which will impose the exact same growth in net results excluding any changes in fair value of investment property and financial instruments and excluding any extra-ordinary items.

Management will continue to seek new projects and ways to expand its portfolio under its strict acquisition criteria, accounting for the above mentioned risks.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

Resultatopgørelse

Income statement

Note	DKK'000	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
		2017	2016	2017	2016
	Huslejeindtægter	91.134	79.465	0	0
	Rent				
	Driftsomkostninger	-6.044	-8.790	-219	-242
	Operating expenses				
	Andre driftsindtægter	902	19.948	7.061	8.091
	Other operating income				
	Andre eksterne omkostninger	-9.324	-11.737	-6.614	-8.771
	Other external expenses				
	Bruttoresultat	76.668	78.886	228	-922
	Gross margin				
2	Personaleomkostninger	-4.048	-3.106	-5.417	-4.439
	Staff costs				
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver				
	Amortisation/depreciation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment	-251	-320	-251	-320
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer				
	Operating profit/loss before fair value adjustments	72.369	75.460	-5.440	-5.681
	Dagsværdiregulering af investeringsejd.				
	Fair value adjustments of investment property	-3.072	13.712	0	0
	Resultat før finansielle poster	69.297	89.172	-5.440	-5.681
	Profit/loss before net financials				
	transport to be carried forward	69.297	89.172	-5.440	-5.681

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

Resultatopgørelse (fortsat)

Income statement (continued)

Note	DKK'000	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
		2017	2016	2017	2016
	transport to be carried forward	69.297	89.172	-5.440	-5.681
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder Income from investments in group entities	0	0	36.369	41.224
3	Finansielle indtægter Financial income	4.314	468	12.002	12.064
4	Finansielle omkostninger Financial expenses	-21.716	-21.246	-1.511	-1.924
	Resultat før skat Profit before tax	51.895	68.394	41.420	45.683
5	Skat af årets resultat Tax for the year	-9.546	-16.770	52	-950
	Årets resultat Profit for the year	42.349	51.624	41.472	44.733
	Koncernens resultat fordeler sig således: Specification of the Group's results of operations:				
	Anpartshavere i SG Nordic ApS Shareholders in SG Nordic ApS	41.472	44.733		
	Minoritetsinteresser Non-controlling interests	877	6.891		
		42.349	51.624		

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

Balance

Balance sheet

Note	DKK'000	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
		2017	2016	2017	2016
	AKTIVER				
	ASSETS				
	Anlægsaktiver				
	Fixed assets				
6	Materielle anlægsaktiver				
	Property, plant and equipment				
7	Investeringsejendomme	1.473.264	1.154.245	0	0
	Investment property				
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
	Other fixtures and fittings, tools and equipment	309	460	309	460
	Indretning af lejede lokaler	177	234	177	234
	Leasehold improvements				
	Materielle anlægsaktiver under udførelse				
	Property, plant and equipment in progress	257	175.657	0	0
		<u>1.474.007</u>	<u>1.330.596</u>	<u>486</u>	<u>694</u>
8	Finansielle anlægsaktiver				
	Investments				
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	326.878	290.509
	Investments in group entities				
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	169.325	151.325
	Receivables from group entities				
	Deposita, finansielle anlægsaktiver	115	115	115	115
	Deposits, investments				
		<u>115</u>	<u>115</u>	<u>496.318</u>	<u>441.949</u>
	Anlægsaktiver i alt				
	Total fixed assets	<u>1.474.122</u>	<u>1.330.711</u>	<u>496.804</u>	<u>442.643</u>
	transport to be carried forward	1.474.122	1.330.711	496.804	442.643

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

Balance (fortsat)

Balance sheet (continued)

Note	DKK'000	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
		2017	2016	2017	2016
	transport brought forward	1.474.122	1.330.711	496.804	442.643
	Omsætningsaktiver Non-fixed assets				
	Tilgodehavender Receivables				
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser Trade receivables	1.389	4.094	0	545
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder Receivables from group entities	0	0	141.448	153.861
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder Receivables from associates	0	170	0	0
	Udskudte skatteaktiver Deferred tax assets	0	0	288	23
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag Joint taxation receivables	0	0	1.788	1.183
	Andre tilgodehavender Other receivables	2.874	1.823	999	1.118
9	Periodeafgrænsningspost er Deferred income	0	4.559	0	0
		<u>4.263</u>	<u>10.646</u>	<u>144.523</u>	<u>156.730</u>
	Likvide beholdninger Cash	<u>51.772</u>	<u>68.330</u>	<u>10.953</u>	<u>5.561</u>
	Omsætningsaktiver i alt Total non-fixed assets	<u>56.035</u>	<u>78.976</u>	<u>155.476</u>	<u>162.291</u>
	AKTIVER I ALT TOTAL ASSETS	<u><u>1.530.157</u></u>	<u><u>1.409.687</u></u>	<u><u>652.280</u></u>	<u><u>604.934</u></u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

Balance

Balance sheet

Note	DKK'000	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
		2017	2016	2017	2016
	PASSIVER				
	EQUITY AND LIABILITIES				
	Egenkapital				
	Equity				
10	Selskabskapital	17.700	17.700	17.700	17.700
	Share capital				
	Overkurs ved emission	220.305	220.305	220.305	220.305
	Share premium account				
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi				
	Net revaluation reserve according to the equity method	0	0	157.011	120.642
	Overført resultat	170.115	128.643	13.104	8.001
	Retained earnings				
	Anpartshavere i SG Nordic ApS' andel af egenkapital				
	Shareholder in SG Nordic ApS' share of equity	408.120	366.648	408.120	366.648
	Minoritetsinteresser	55.583	54.706	0	0
	Non-controlling interests				
	Egenkapital i alt	463.703	421.354	408.120	366.648
	Total equity				
	Hensatte forpligtelser				
	Provisions				
	Udskudt skat	53.338	44.792	0	0
	Deferred tax				
12	Hensatte forpligtelser i alt	53.338	44.792	0	0
	Total provisions				
	Gældsforpligtelser				
	Liabilities other than provisions				
11	Langfristede gældsforpligtelser				
	Non-current liabilities other than provisions				
	Gæld til realkreditinstitutter	694.036	646.418	0	0
	Mortgage debt				
13	Ansvarlig lånekapital	178.380	198.588	178.380	198.588
	Subordinate loan capital				
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	0	33
	Payables to group entities				
	Gæld til associerede virksomheder	38.173	26.174	0	0
	Payables to associates				
	Anden gæld	16.465	15.104	0	0
	Other payables				
		927.054	886.284	178.380	198.621
	transport to be carried forward	927.054	886.284	178.380	198.621

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

Balance (fortsat)

Balance sheet (continued)

Note	DKK'000	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
		2017	2016	2017	2016
	transport brought forward	927.054	886.284	178.380	198.621
	Kortfristede gældsforpligtelser Current liabilities other than provisions				
11	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser Current portion of long-term liabilities	15.674	9.547	0	0
	Gæld til banker Bank debt	40.099	0	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser Trade payables	1.296	8.213	185	126
	Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group entities	0	0	62.878	35.125
	Gæld til associerede virksomheder Payables to associates	296	3.360	0	0
	Skyldig selskabsskat Income taxes payable	798	0	798	0
	Anden gæld Other payables	27.899	36.137	1.919	4.414
		<u>86.062</u>	<u>57.257</u>	<u>65.780</u>	<u>39.665</u>
	Gældsforpligtelser i alt Total liabilities other than provisions	<u>1.013.116</u>	<u>943.541</u>	<u>244.160</u>	<u>238.286</u>
	PASSIVER I ALT TOTAL EQUITY AND LIABILITIES	<u>1.530.157</u>	<u>1.409.687</u>	<u>652.280</u>	<u>604.934</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies
- 14 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
Contractual obligations and contingencies, etc.
- 15 Sikkerhedsstillelser
Collateral
- 16 Valuta- og renterisici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter
Currency and interest rate risks and use of derivative financial instruments
- 17 Nærtstående parter
Related parties

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

		Koncern Group					
Note		Selskabskapital Share capital	Overkurs ved emission Share premium account	Overført resultat Retained earnings	I alt Total	Minoritetsinteres- ser Non-controlling interests	Egenkapital i alt Total equity
	DKK'000						
	Egenkapital 1. januar 2017 Equity at 1 January 2017	17.700	220.305	128.643	366.648	54.706	421.354
	Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of profit	0	0	41.472	41.472	877	42.349
	Egenkapital 31. december 2017 Equity at 31 December 2017	17.700	220.305	170.115	408.120	55.583	463.703
		Modervirksomhed Parent company					
Note		Selskabskapital Share capital	Overkurs ved emission Share premium account	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi Net revaluation reserve according to the equity method	Overført resultat Retained earnings	I alt Total	
	DKK'000						
	Egenkapital 1. januar 2017 Equity at 1 January 2017	17.700	220.305	120.642	8.001	366.648	
18	Overført, jf. resultatdisponering Transfer, see "Appropriation of profit"	0	0	36.369	5.103	41.472	
	Egenkapital 31. december 2017 Equity at 31 December 2017	17.700	220.305	157.011	13.104	408.120	

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

Pengestrømsopgørelse

Cash flow statement

Note	DKK'000	Koncern Group	
		2017	2016
	Årets resultat	42.349	51.624
	Profit for the year		
19	Reguleringer	3.656	11.121
	Adjustments		
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital	46.005	62.745
	Cash generated from operations (operating activities) before changes in working capital		
20	Ændring i driftskapital	13.420	32.590
	Changes in working capital		
	Pengestrømme fra primær drift	59.425	95.335
	Cash generated from operations (operating activities)		
	Renteindbetalinger m.v.	4	0
	Interest received, etc.		
	Renteudbetalinger m.v.	-15.740	-7.741
	Interest paid, etc.		
	Pengestrømme fra driftsaktivitet	43.689	87.594
	Cash flows from operating activities		
	Køb af materielle anlægsaktiver	-144.884	-187.973
	Additions of property, plant and equipment		
	Pengestrømme til investeringsaktivitet	-144.884	-187.973
	Cash flows to investing activities		
	Provenu af langfristede gældsforpligtelser	244.975	70.632
	Proceeds of long-term liabilities		
	Afdrag på gæld til kreditinstitutter	-136.269	-9.241
	Repayments, debt to credit institutions		
	Afdrag på gæld til aktionærer	-24.069	-1.954
	Repayments, borrowings from shareholders		
	Kontant kapitalforhøjelse	0	31.474
	Cash capital increase		
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	84.637	90.911
	Cash flows from financing activities		
	Årets pengestrøm	-16.558	-9.468
	Net cash flow		
	Likvider 1. januar	68.330	77.798
	Cash and cash equivalents at 1 January		
	Likvider 31. december	51.772	68.330
	Cash and cash equivalents at 31 December		

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis Accounting policies

Årsrapporten for SG Nordic ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C-virksomheder.

The annual report of SG Nordic ApS for 2017 has been prepared in accordance with the provisions in the Danish Financial Statements Act applying to medium-sized reporting class C entities.

Koncernregnskabet

Consolidated financial statements

Bestemmende indflydelse

Control

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

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

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

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

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

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

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

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

Koncernregnskabsudarbejdelse

Preparation of consolidated financial statements

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

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

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

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

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

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

Koncernens aktiviteter i driftsfællesskaber indregnes i koncernregnskabet linje for linje.

Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100 %.

Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat og egenkapital indregnes som særskilte poster i resultatopgørelsen og balancen.

I førstnævnte tilfælde indregnes der således goodwill vedrørende minoritetsinteressernes andel i den overtagne virksomhed, mens der i sidstnævnte tilfælde ikke indregnes goodwill vedrørende minoritetsinteressernes andel. Måling af minoritetsinteresser vælges transaktion for transaktion.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles afledte finansielle instrumenter til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld.

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

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

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

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

Non-controlling interests

Accounting items attributable to subsidiaries are recognised in full in the consolidated financial statements.

Minority interests' share of subsidiaries' profit or loss for the year and equity is recognised as separate items in the income statement and the balance sheet.

In the former scenario, goodwill relating to the non-controlling interests' share of the acquiree is thus recognised, whereas, in the latter scenario, goodwill relating to the non-controlling interests' share is not recognised. The measurement scenario is decided transaction by transaction.

Derivative financial instruments

On initial recognition, derivative financial instruments are measured at cost. On subsequent recognition, derivative financial instruments are measured at fair value. Positive and negative fair values are recognised as other receivables and other payables, respectively.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

Fair value adjustments of derivative financial instruments designated as and qualifying for hedging of future assets or liabilities are recognised in other receivables or other payables, respectively, and in equity. If the hedged forecast transaction results in the recognition of assets or liabilities, amounts previously recognised in equity are transferred to the cost of the asset or liability, respectively. If the hedged forecast transaction results in income or expenses, amounts previously deferred in equity are transferred to the income statement in the period in which the hedged item affects the profit/loss for the year.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

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.

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.

Andre driftsindtægter

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

Income statement

Rent

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 as earned.

Costs relating to 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 as received.

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 Management considers that the Group acts as principal and net when Management considers that the Group acts as agent.

Other operating income

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.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

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

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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.

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

Other external expenses

Other external expenses include expenses related to administration and 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.

Income from investments in subsidiaries

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

Shares of profit/loss after tax in associates are recognised in the consolidated income statement after elimination of a proportionate share of unrealised intra-group gains/losses.

Financial income and expenses

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

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

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

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

Jointly taxed companies entitled to a tax refund are, at 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

Property, plant and equipment

Investeringsejendom værdiansættes til dagsværdi. Værdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

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 inklusive tomgang fratrukket driftsomkostninger - kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav.

The fair value is determined 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 equipment in progress are measured at cost less accumulated depreciation and impairment losses.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Investments in subsidiaries

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

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

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

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

Ved køb af nye dattervirksomheder eller associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelses tidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

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

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

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

Corporate acquisitions are accounted for using the purchase method according to which the acquired entity's identifiable assets and liabilities are measured at fair value at the date of acquisition. In connection with the acquisition, a provision is made for expenses related to adopted plans to restructure the acquired entity. The tax effect of revaluations made is taken into account.

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

Dividend received is deduced from the carrying amount.

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

Receivables

Receivables are measured at amortised cost.

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.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvider

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

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

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

Foreslået udbytte

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

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

Impairment losses are calculated as the difference between the carrying amount of the receivables and the present value of the expected cash flows, including the realisable value of any collateral received. The effective interest rate for the individual receivable or portfolio is used as discount rate.

Cash

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

Equity

Reserve for net revaluation according to the equity method

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

Proposed dividends

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

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

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 gældsmetode 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.

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.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Gældsforpligtelser

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

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

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationstværdien.

Ansvarlig lånekapital

Gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle virksomhedens andre kreditorer, præsenteres som ansvarlig lånekapital. Indregningen foretages efter samme metode som gældsforpligtelser.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser virksomhedens pengestrømme for året fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt virksomhedens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle aktiver.

Liabilities

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

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 liabilities are measured at net realisable value.

Subordinate loan capital

Liabilities where the creditors have stated they are willing to subordinate their claim to rank after all the entity's other creditors are presented as subordinate loan capital. Subordinate loan capital is recognised using the same method as applies to liabilities.

Cash flow statement

The cash flow statement shows the Company's net cash flows broken down according to operating, investing and financing activities, the year's changes in cash and cash equivalents as well as the cash and cash equivalents at the beginning and the end of the year.

Cash flows from operating activities are calculated as the profit/loss for the year adjusted for non cash operating items, changes in working capital and paid corporate income tax.

Cash flows from investing activities comprise payments in connection with acquisitions and disposals of entities and activities and of intangible assets, property, plant and equipment and investments.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedens selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

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

Cash flows from financing activities comprise changes in the size or composition of the Company's share capital and related expenses as well as raising of loans, repayment of interest bearing debt and payment of dividends to shareholders.

Cash and cash equivalents comprise cash, short term bank loans and short term securities which are readily convertible into cash and which are subject only to insignificant risks of changes in value.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

Noter

Notes to the financial statements

	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
	2017	2016	2017	2016
DKK'000				
2 Personaleomkostninger Staff costs				
Lønninger Wages/salaries	5.145	4.286	5.145	4.286
Andre omkostninger til social sikring Other social security costs	35	37	35	37
Andre personaleomkostninger Other staff costs	237	116	237	116
Relateret til drift af koncernen Related to the operation of the group	-1.369	-1.333	0	0
	<u>4.048</u>	<u>3.106</u>	<u>5.417</u>	<u>4.439</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede Average number of full-time employees	<u>6</u>	<u>6</u>	<u>6</u>	<u>6</u>
Antal ansatte på balancedagen Number of employees at the balance sheet date	<u>6</u>	<u>6</u>	<u>6</u>	<u>6</u>

	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
	2017	2016	2017	2016
DKK'000				
3 Finansielle indtægter Financial income				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder Interest receivable, group entities	0	0	11.811	11.619
Dagsværdireguleringer af afledte finansielle instrumenter Fair value adjustments of derivatives	3.719	0	0	11
Andre finansielle indtægter Other financial income	595	468	191	434
	<u>4.314</u>	<u>468</u>	<u>12.002</u>	<u>12.064</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

Noter

Notes to the financial statements

DKK'000	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
	2017	2016	2017	2016
4	Finansielle omkostninger			
	Financial expenses			
	Renteomkostninger til			
	tilknyttede virksomheder			
	0	0	1.276	1.780
	Interest expenses, group entities			
	Renteomkostninger til			
	associerede virksomheder			
	1.706	1.785	0	0
	Interest expenses, associates			
	Dagsværdireguleringer af			
	afledte finansielle			
	instrumenter			
	2.719	3.271	127	0
	Fair value adjustments of derivatives			
	Andre finansielle omkostninger			
	Other financial expenses			
	17.291	16.190	108	144
	21.716	21.246	1.511	1.924
5	Skat af årets resultat			
	Tax for the year			
	Beregnet skat af årets			
	skattepligtige indkomst			
	584	0	1.392	0
	Estimated tax charge for the year			
	Årets regulering af udskudt skat			
	Deferred tax adjustments in the year			
	8.546	16.962	-265	1.045
	Regulering af skat vedrørende			
	tidligere år			
	416	-192	-1.179	-95
	Tax adjustments, prior years			
	9.546	16.770	-52	950

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

Noter

Notes to the financial statements

6 Materielle anlægsaktiver Property, plant and equipment

	Koncern Group				I alt Total
	Investeringsejendomme Investment property	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar Other fixtures and fittings, tools and equipment	Indretning af lejede lokaler Leasehold improvements	Materielle anlægsaktiver under udførelse Property, plant and equipment in progress	
DKK'000					
Kostpris 1. januar 2017 Cost at 1 January 2017	1.070.722	831	380	175.657	1.247.590
Tilgang i årets løb Additions in the year	149.443	0	0	0	149.443
Afgang i årets løb Disposals in the year	-276	0	0	0	-276
Overførsel fra andre poster Transfer from other accounts	175.400	0	0	-175.400	0
Kostpris 31. december 2017 Cost at 31 December 2017	1.395.289	831	380	257	1.396.757
Opskrivninger 1. januar 2017 Revaluations at 1 January 2017	83.523	0	0	0	83.523
Årets opskrivning Revaluations in the year	-3.072	0	0	0	-3.072
Overført Transferred	-2.476	0	0	0	-2.476
Opskrivninger 31. december 2017 Revaluations at 31 December 2017	77.975	0	0	0	77.975
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017 Impairment losses and depreciation at 1 January 2017	0	371	146	0	517
Årets afskrivninger Amortisation/depreciation in the year	0	151	57	0	208
Af- og nedskrivninger 31. december 2017 Impairment losses and depreciation at 31 December 2017	0	522	203	0	725
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017 Carrying amount at 31 December 2017	1.473.264	309	177	257	1.474.007

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

Noter

Notes to the financial statements

DKK'000	Modervirksomhed Parent company		I alt Total
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar Other fixtures and fittings, tools and equipment	Indretning af lejede lokaler Leasehold improvements	
Kostpris 1. januar 2017 Cost at 1 January 2017	831	380	1.211
Kostpris 31. december 2017 Cost at 31 December 2017	831	380	1.211
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017 Impairment losses and depreciation at 1 January 2017	371	146	517
Årets afskrivninger Amortisation/depreciation in the year	151	57	208
Af- og nedskrivninger 31. december 2017 Impairment losses and depreciation at 31 December 2017	522	203	725
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017 Carrying amount at 31 December 2017	309	177	486

7 Investeringsejendomme Investment property

Koncern
Group

Opgørelse af dagsværdi

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

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 1.465 mio. kr.

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.

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 1,465 million.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

Noter

Notes to the financial statements

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Shopping centre

Afkaskrav: 6,25 % -7,25 %
 Inflationsrate: 2,00 %
 Administration: 2,00 % af leje
 Ekstern vedligeholdelse: 25-35 kr. pr. m2

Supermarkeder

Afkaskrav: 5,56 % - 7,75 %
 Inflationsrate: 2,00 %
 Administration: 15.000 kr. pr. ejendom
 Ekstern vedligeholdelse: 25-30 kr. pr. m2

Significant fair value assumptions

Shopping centres

Yield: 6.25% -7.25%
 Inflation rate: 2.00%
 Administration: 2.00% of rent
 External maintenance: DKK 25-35 pr. sqm

Supermarkets

Yield: 5.56 % -7.75 %
 Inflation rate: 2.00 %
 Administration: DKK 15,000 per property
 External maintenance: DKK 25-30 per sqm

8 Finansielle anlægsaktiver

Investments

Koncern

Group

Navn Name	Retsform Legal form	Hjemsted Domicile	Ejerandel Interest
Dattervirksomheder			
Subsidiaries			
DSPA1	ApS	København	60,00 %
DSPA2	ApS	København	60,00 %
DSPA3	ApS	København	60,00 %
DSPA4	ApS	København	60,00 %
DSPA5	ApS	København	60,00 %
DSPA6	ApS	København	60,00 %
DSPH	ApS	København	60,00 %
IPDS	P/S	København	60,00 %
IPDS General Partner	ApS	København	100,00 %
Arbel	ApS	København	100,00 %
Yarden	A/S	København	100,00 %
Carmel	ApS	København	100,00 %
Kineret	ApS	København	100,00 %
Meron	ApS	København	100,00 %
RPJ	ApS	København	100,00 %
Tavor	ApS	København	100,00 %
Vavsivan	ApS	København	100,00 %

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

Noter

Notes to the financial statements

8 Finansielle anlægsaktiver (fortsat) Investments (continued)

DKK'000	Modervirksomhed Parent company			I alt Total
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder Investments in group entities	Tilgodehavende r hos tilknyttede virksomheder Receivables from group entities	Deposita, finansielle anlægsaktiver Deposits, investments	
Kostpris 1. januar 2017 Cost at 1 January 2017	169.751	151.325	115	321.191
Tilgang i årets løb Additions in the year	0	24.000	0	24.000
Afgang i årets løb Disposals in the year	0	-6.000	0	-6.000
Kostpris 31. december 2017 Cost at 31 December 2017	169.751	169.325	115	339.191
Værdireguleringer 1. januar 2017 Value adjustments at 1 January 2017	120.758	0	0	120.758
Andel af årets resultat / Opskriv/Nedskriv Share of the profit/loss for the year	36.369	0	0	36.369
Værdireguleringer 31. december 2017 Value adjustments at 31 December 2017	157.127	0	0	157.127
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017 Carrying amount at 31 December 2017	326.878	169.325	115	496.318

9 Periodeafgrænsningsposter Deferred income

Koncern
 Group

Periodeafgrænsningsposter omfatter periodisering af omkostninger, der først vedrører efterfølgende år.

Prepayments include accrual of expenses relating to subsequent financial years.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

Noter

Notes to the financial statements

DKK'000	Modervirksomhed Parent company	
	2017	2016
10 Selskabskapital Share capital		
Selskabskapitalen er fordelt således: Analysis of the share capital:		
Andarter, 17.700.000 stk. a nom. 1,00 kr. 17,700,000 shares of DKK 1,00 nominal value each	17.700	17.700
	<u>17.700</u>	<u>17.700</u>

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:
Analysis of changes in the share capital over the past 5 years:

DKK'000	2017	2016	2015	2014	2013
Saldo primo Opening balance	17.700	15.000	13.000	9.000	8.061
Kapitalforhøjelse Capital increase	0	2.700	2.000	4.000	939
	<u>17.700</u>	<u>17.700</u>	<u>15.000</u>	<u>13.000</u>	<u>9.000</u>

11 Langfristede gældsforpligtelser Non-current liabilities other than provisions

DKK'000	Koncern Group			
	Gæld i alt 31/12 2017 Total debt at 31/12 2017	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	709.710	15.674	694.036	589.589
Ansvarlig lånekapital Subordinate loan capital	178.380	0	178.380	55.353
Gæld til associerede virksomheder Payables to associates	38.173	0	38.173	30.538
Anden gæld Other payables	16.465	0	16.465	0
	<u>942.728</u>	<u>15.674</u>	<u>927.054</u>	<u>675.480</u>

Amortiserede låneomkostninger indregnet i gæld til realkreditinstitutter udgør 2.678.508 kr.

Amortised borrowing costs recognised in mortgage debt represents DKK 2,678,508.

DKK'000	Modervirksomhed Parent company			
	Gæld i alt 31/12 2017 Total debt at 31/12 2017	Afdrag næste år Repayment, next year	Langfristet andel Long-term portion	Restgæld efter 5 år Outstanding debt after 5 years
Ansvarlig lånekapital Subordinate loan capital	178.380	0	178.380	178.380
	<u>178.380</u>	<u>0</u>	<u>178.380</u>	<u>178.380</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

Noter

Notes to the financial statements

12 Hensatte forpligtelser Provisions

Koncern
Group

Hensættelse til udskudt skat vedrører væsentligst tidsmæssige forskelle på materielle anlægsaktiver samt underskud til fremførsel.

The provision for deferred tax primarily relates to timing differences in respect of property, plant and equipment and tax loss carry-forwards.

13 Ansvarlig lånekapital Subordinate loan capital

DKK'000
 Ansvarlig lånekapital
 Subordinate loan capital

Koncern Group
Udestående beløb Amount outstanding
<u>178.380</u>
<u>178.380</u>
Moder- virksomhed Parent company
Udestående beløb Amount outstanding
<u>178.380</u>
<u>178.380</u>

Den ansvarlige lånekapital er efterstillet sikret og usikret gæld. Gælden er ikke konvertibel og forrentes på markedsvilkår.

Subordinate debt capital ranks after secured and unsecured debts. The debt is not convertible, and the interest is on arms-length terms.

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

Modervirksomhed
Parent company

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

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

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

Noter

Notes to the financial statements

Der er herudover ingen eventualforpligtelser eller andre økonomiske forpligtelser pr. 31. december 2017.

There is further no contingent liabilities or other financial obligations as at 31 December 2017.

15 Sikkerhedsstillelser Collateral

Koncern Group

Til sikkerhed for prioritetsgæld 709.710 t.kr. er der afgivet sikkerhed i følgende aktiver:

The Company has placed the following assets as security for mortgage debts totalling DKK 709,710 thousand:

Grunde og bygninger, regnskabsmæssig værdi 1.473.264 t.kr.

Land and buildings, carrying amount DKK 1,473,264 thousand.

Modervirksomhed Parent company

Til sikkerhed for Tavor ApS og Arbel ApS' mellemværender med banker, har SG Nordic ApS stillet ubegrænset selvskyldnerkaution.

As security for the bank balances of Tavor ApS og Arbel ApS, SG Nordic ApS has issued an unlimited guarantee whereby the guarantor assumes primary liability.

16 Valuta- og renterisici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter Currency and interest rate risks and use of derivative financial instruments

Koncern Group

Renteswap

Koncernen har indgået renteswaps med Jyske Bank og Danske Bank.

Interest rate swap

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

Renteswapsaftalerne er indgået med henblik på at afdække renterisikoen forbundet med prioritetsgælden med en nominal værdi på 629,5 mio. kr.

The interest swap agreements has been entered into for the purpose of hedging the interest rate risk associated with the mortgage debt of DKK 629.5 million nominal value.

Aftalernes nominelle værdi pålyder 628,8 mio. kr. med udløb mellem 30. september 2022 og 30. juni 2031.

The nominal amount of the agreements is DKK 628.8 million and the termination date is set between 30 September 2022 and 30 June 2031.

Der er foretaget swaps af den variable rente CIBOR 12m med en fast rente mellem 1,88 % - 2,438 %, den variable rente CIBOR 6m med en fast rente på 0,98 % og den variable rente CIBOR 3m med en fast rente på mellem 0,523 - 1,07%

The floating rate CIBOR 12m has been swapped to a fixed rate of 1.88 - 2.438% p.a. The floating rate CIBOR 6m has been swapped to a fixed rate of 0.98%. The floating rate CIBOR 3m has been swapped to a fixed rate of 0.523% - 1.07%.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

Noter

Notes to the financial statements

16 Valuta- og renterisici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter (fortsat) Currency and interest rate risks and use of derivative financial instruments (continued)

Koncern Group

Dagsværdien beregnes af Jyske Bank og Danske Bank efter aftalernes diskonterede cash flow ved anvendelse af markedsrenten pr. 31. december 2017.

The fair value has been calculated by Jyske Bank and Danske Bank based on the agreements' discounted cash flow using the market interest at 31 December 2017.

Dagsværdien af renteswapsaftalerne beløber sig til 16,1 mio. kr. pr. 31. december 2017. Dagsværdien af renteswapsaftalerne er indregnet som anden gæld.

The fair value of the interest swap amounts to DKK 16.1 million at 31 December 2017. The fair value of the interest swaps has been recognized as other payable.

Rentecap

Interest rate cap

Koncernen har indgået rentecaps med Danske Bank og Credit Suisse.

The Group has entered into interest rate cap agreements with Danske Bank and Credit Suisse.

Rentecappene er indgået med henblik på at afdække renterisikoen forbundet med prioritetsgæld med en nominel værdi på 188 mio. kr.

The interest rate cap agreements has been entered into for the purpose of hedging the interest rate risk associated with mortgage debt with nominal amount of DKK 188 million.

Aftalernes nominelle værdi pålyder 188 mio. kr. med udløb 31. marts 2025.

Aftalernes nominelle værdi pålyder 188 mio. kr. med udløb 31. marts 2025.

Der er foretaget cap af den variable rente CIBOR 3m med en fast rente på 2,75 %. Den variable rente EURIBOR 12m er capped med en fast rente på 2,5 %.

The floating interest rate CIBOR 3m has been capped at a fixed of 2.75% p.a. The floating interest rate EURIBOR 12m has been capped at a fixed rate of 2.5% p.a.

Dagsværdien beregnes af Danske Bank og Credit Suisse efter aftalens diskonterede cash-flow ved anvendelse af markedsrenten pr. 31. december 2017.

The fair value has been calculated by Danske Bank and Credit Suisse based on the agreement's discounted cash flow using the market interest at 31 December 2017.

Rentecappene med negativ dagsværdi er 194 t.kr. pr. 31. december 2017. Dagsværdien af rentecappene er indregnet som anden gæld.

Interest caps with negative fair value amounts to DKK 194 thousand at 31 December 2017. The fair value of the interest caps has been recognized as other payables.

Rentecappene med positiv dagsværdi er 975 t.kr. pr. 31. december 2017. Dagsværdien af rentecappene er indregnet som andre tilgodehavender.

Interest caps with positive fair value amounts to DKK 975 thousand at 31 December 2017. The fair value of the interest caps has been recognized as other receivables.

Rentestruktur

Interest rate structures

Koncernen har indgået rentestruktur med Danske Bank.

The Group has entered into interest rate structure agreements with Danske Bank.

Rentefloorene er indgået med henblik på at afdække renterisikoen forbundet med prioritetsgælden med en nominel værdi på 43 mio. kr.

The interest rate floor agreements have been entered into for the purpose of hedging the interest rate risk associated with the mortgage debt with a nominal amount of DKK 43 million.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

Noter

Notes to the financial statements

16 Valuta- og renterisici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter (fortsat) Currency and interest rate risks and use of derivative financial instruments (continued)

Aftalernes nominelle værdi er 43 mio. kr. med valør 26. september 2022

The notional amount of the agreements are DKK 43 million and the termination date is set to 26 September 2022.

Der er indgået renteaftaler med følgende intervaller:

Agreements of the interest rate has been made with the following intervals:

u Rentefloor på 1,8 %

u Interest rate floor at 1.8%

u Rentecap på 2,71%

u Interest rate cap at 2.71%

u Rentetillæg af rentemarginal over 4,5%

u Interest rate supplement above 4.5%

Dagsværdien beregnes af Danske Bank efter aftalens diskonterede cashflow ved anvendelse af markedsrenten pr. 31. december 2017.

The fair value has been calculated by Danske Bank based on the agreements' discounted cash flow using the market interest rate at 31 December 2017.

Dagsværdien af renteflooren er 2,6 mio. kr. pr. 31. december 2017. Dagsværdien af renteflooren er indregnet som anden gæld.

The fair value of the interest floor amounts to DKK 2.6 mio. DKK at 31 December 2017. The fair value of the interest rate floors has been recognized as other payables.

Modervirksomhed Parent company

Rentecap

Interest rate caps

Virksomheden har indgået rentecaps med Danske Bank og Credit Suisse.

The Company has entered into interest rate cap agreements with Danske Bank and Credit Suisse.

Rentecappene er indgået med henblik på at afdække renterisikoen forbundet med prioritetsgæld med en nominal værdi på 108 mio. kr.

The interest rate cap agreements has been entered into for the purpose of hedging the interest rate risk associated with mortgage debt with nominal amount of DKK 108 million.

Aftalernes nominelle værdi pålyder 108 mio. kr. med udløb 31. marts 2025.

The nominal amount of the agreements are DKK 108 million and the termination date is 31 March 2025.

Der er foretaget cap af den variable rente CIBOR 3m med en fast rente på 2,75 %. Den variable rente EURIBOR 12m med en fast rente på 2,5 %.

The floating interest rate CIBOR 3m has been capped at a fixed rate of 2.75% p.a. The floating interest rate EURIBOR 12m has been capped at a fixed rate of 2.5% p.a.

Dagsværdien beregnes af Danske Bank og Credit Suisse efter aftalens diskonterede cashflow ved anvendelse af markedsrenten pr. 31. december 2017.

The fair value has been calculated by Danske Bank and Credit Suisse based on the agreement's discounted cash flow using the market interest at 31 December 2017.

The fair value has been calculated by Danske Bank and Credit Suisse based on the agreement's discounted cash flow using the market interest at 31 December 2017.

The fair value of the interest caps amounts to DKK 207 thousand at 31 December 2017. The fair value of the interest caps has been recognized as other payables.

Dagsværdien af rentecappen med Credit Suisse er 194 t.kr. pr. 31. december 2017. Dagsværdien af rentecappen er indregnet som anden gæld.

The fair value of the interest rate cap with Credit Suisse amounts to DKK 194 thousand. The fair value of the interest rate cap has been recognised as other payables.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

Noter

Notes to the financial statements

16 Valuta- og renterisici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter (fortsat)

Currency and interest rate risks and use of derivative financial instruments (continued)

Dagsværdien af rentecappen med Danske Bank er 401 t.kr. pr. 31. december 2017. Dagsværdien af rentecappen er indregnet som andre tilgodehavender.

The fair value of the interest rate cap with Danske Bank amounts to DKK 401 thousand. The fair value of the interest rate cap has been recognised as other receivables.

17 Nærtstående parter

Related parties

Modervirksomhed

Parent company

Ejerforhold

Ownership

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

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

Navn Name	Bopæl/Hjemsted Domicile
Aharon Naftali Biram	Israel
Salo Mandelsbaum	Israel
Zvi Biran	Israel
E.G.D. Trust Assets Holding Company Ltd.	Israel
Nordian Real Property & Co	Israel
Union Investment And Development LTD	Israel

DKK'000	Modervirksomhed Parent company	
	2017	2016
18 Resultatdisponering		
Appropriation of profit		
Forslag til resultatdisponering		
Recommended appropriation of profit		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	36.369	41.224
Net revaluation reserve according to the equity method		
Overført resultat	5.103	3.509
Retained earnings		
	41.472	44.733
DKK'000	Koncern Group	
	2017	2016
19 Reguleringer		
Adjustments		
Værdiregulering af investeringsejendomme	3.072	-13.712
Fair value adjustment of investment properties		
Øvrige reguleringer	584	24.833
Other adjustments		
	3.656	11.121

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

Noter

Notes to the financial statements

DKK'000	Koncern Group	
	2017	2016
20 Ændring i driftskapital Changes in working capital		
Ændring i tilgodehavender Change in receivables	6.383	-582
Ændring i leverandørgæld m.v. Change in trade and other payables	-15.761	12.090
Andre ændringer i driftskapital Other changes in working capital	22.798	21.082
	<u>13.420</u>	<u>32.590</u>