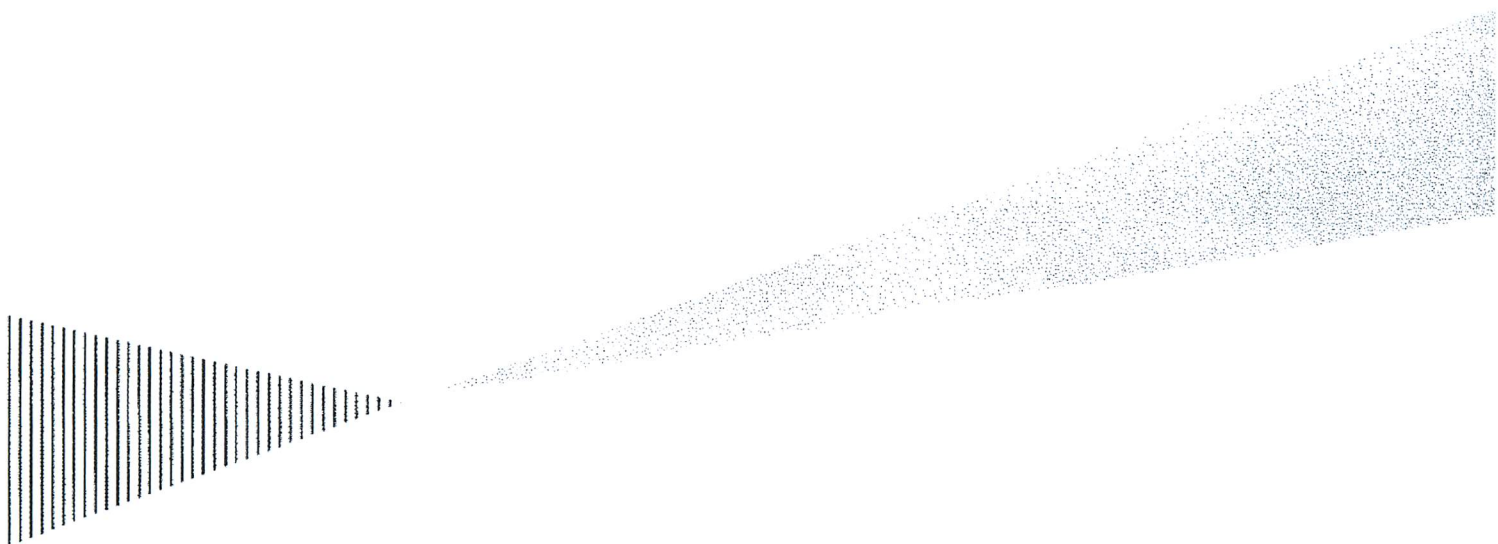


SG Nordic ApS

Vesterbrogade 15, 2., 1620 København V

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



Årsrapport 2016

Annual report 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 2. juni 2017
Approved at the annual general meeting of shareholders on 2 June 2017

Som 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.



Building a better
working world

Indhold

Contents

Ledelsespåtegning	2
Statement by the Executive Board	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Independent auditor's report	
Ledelsesberetning	8
Management's review	
Oplysninger om selskabet	8
Company details	
Hoved- og nøgletal for koncernen	9
Financial highlights for the Group	
Beretning	10
Management commentary	
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december	12
Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December	
Resultatopgørelse	12
Income statement	
Balance	14
Balance sheet	
Egenkapitalopgørelse	18
Statement of changes in equity	
Pengestrømsopgørelse	19
Cash flow statement	
Noter	20
Notes to the financial statements	



Ledelsespåtegning

Statement by the Executive Board

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for SG Nordic ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 2. juni 2017

Copenhagen, 2 June 2017

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 2016.

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 2016 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 2016.

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

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for SG Nordic ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

To the shareholders of SG Nordic ApS

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 2016, which comprise an income statement, balance sheet, statement of changes in equity, consolidated cash flow statement and notes, including accounting policies, for both the Group and the Parent Company. The consolidated financial statements and the parent company financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

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 2016, and of the results of the Group and parent Company's operations as well as the consolidated cash flows for the financial year 1 January - 31 December 2016 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Basis for opinion

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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 et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet 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 koncernregnskabet og årsregnskabet 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

Management's responsibilities for the consolidated financial statements and the parent company 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 consolidated financial statements and parent company financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the consolidated financial statements and the parent company 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 consolidated financial statements and the parent company 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 consolidated financial statements and the parent company financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements and the parent company 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 these consolidated financial statements and parent company 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 skepticism throughout the audit. We also:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ 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 koncernens og selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens 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 koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements and the parent company financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations or the override of internal control.
- ▶ Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's and the Parent Company's internal control.
- ▶ Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
- ▶ Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the consolidated financial statements and the Parent Company 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 consolidated financial statements and the Parent Company financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusion is 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- ▶ 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.
- ▶ Evaluate the overall presentation, structure and contents of the consolidated financial statements and the parent company financial statements, including the note disclosures, and whether the consolidated financial statements and the parent company financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.
- ▶ 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.

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

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

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

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 Management's review

Management is responsible for the Management's review.

Our opinion on the consolidated financial statements and the parent company 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 consolidated financial statements and the parent company 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 consolidated financial statements or the parent company 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 koncernregnskabet og årsregnskabet 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 consolidated financial statements and the parent company financial statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statement Act. We did not identify any material misstatement of the Management's review.

København, den 2. juni 2017

Copenhagen, 2 June 2017

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Reedtz
statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant



Kaare Kristensen Lendorf
statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant



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
Osvold Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Management's review

Hoved- og nøgletal for koncernen

Financial highlights for the Group

DKK'000	2016	2015	2014	2013	2012
Hovedtal					
Key figures					
Huslejeindtægter Rent	79.465	63.761	49.594	34.664	16.597
Resultat af ordinær primær drift Operating profit/loss	89.172	102.992	40.725	41.849	13.399
Resultat af finansielle poster Net financials	-20.778	-11.405	-35.049	-14.829	-7.538
Årets resultat Profit/loss for the year	51.624	71.015	5.164	20.376	4.397
Balancesum Total assets	1.409.687	1.232.476	886.331	678.463	470.689
Egenkapital Equity	421.354	338.256	208.270	150.980	119.433
Pengestrømme fra driftsaktiviteten Cash flows from operating activities	87.595	43.666	24.081	15.568	20.412
Pengestrømme til investerings- aktiviteten Net cash flows from investing activities	-187.973	-244.977	-263.799	-138.168	-8.509
Pengestrømme fra finansierings- aktiviteten Cash flows from financing activities	90.911	245.574	180.544	178.165	-11.600
Nøgletal					
Financial ratios					
Overskudsgrad Operating margin	112,2 %	161,5 %	82,1 %	120,7 %	80,7 %
Afkastningsgrad Return on assets	6,7 %	9,7 %	5,2 %	7,3 %	4,7 %
Soliditetsgrad Solvency ratio	26,0 %	23,6 %	23,5 %	22,3 %	25,4 %
Egenkapitalforrentning Return on equity	13,6 %	24,0 %	2,9 %	15,1 %	6,3 %
Gennemsnitligt antal fuldtidsbe- skæftigede Average number of employees	6	3	0	0	0

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger og Nøgletal 2015". 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 "Recommendations and Financial Ratios 2015". For terms and definitions, please see the accounting policies.

Sammenligningstal for 2012-2013 er ikke tilpasset som konsekvens af ændring i anvendt regnskabspraksis

Comparative amounts for 2012-2013 have not been restated, due to changes in accounting policies.

Ledelsesberetning

Management's review

Beretning

Management commentary

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 2016 udgør 79.465 t.kr. mod 63.761 t.kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2016 udviser et overskud på 44.733 t.kr. mod 71.015 t.kr. sidste år, og koncernens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 366.648 t.kr.

Koncernen har i 2016 fortsat sin vækst i overensstemmelse med ledelsens forventninger. Samlede aktiver er 1,4 mia. kr. (sammenholdt til 1,2 mia. kr. i 2015). Ultimo 2016 ejer og administrerer koncernens 24 ejendomme i Danmark med et samlet areal på 62.074 kvm.

Koncernen har i 2016 overtaget to nye ejendomme (Rema 1000 i Odense og Vestamager Centeret) for i alt ca. 142 mio. kr. og nåede således op på en samlet ejendomsværdi på 1,15 mia. kr. ved udgangen af 2016.

Koncernens NOI (EBIT ekskl. dagsværdiregulering og administrationsomkostninger) steg til 71,2 mio. kr. fra 60 mio. kr. i 2015 som følge af den fulde effekt af erhvervede ejendomme i 2015 og 2016.

EBIT i 2016 er totalt 75,5 mio. kr. mod 51,3 mio. kr. i 2015 som følge af en stigning i aktivitet og primært som følge af salg af byggeretigheder for i alt 19,5 mio. kr.

Koncernen har fastholdt et rimeligt gearingniveau med prioritetsgæld på 49 % af aktiverne til dagsværdi i 2016 i forhold til 52 % i 2015.

Koncernen har en stærk likviditet fra driftsaktiviteter på 87,6 mio. kr. i 2016 mod 43,7 mio. kr. i 2015 som følge af øget aktivitet fra nye aktiver og pengestrømme fra salg af byggeretigheder.

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 2016, the group's revenue amounted to DKK 79,465 thousand against DKK 63,761 thousand last year. The income statement for 2016 shows a profit of DKK 44,733 thousand against DKK 71,015 thousand last year, and the group's balance sheet at 31 December 2016 shows equity of DKK 366,648 thousand.

The Group's activity in 2016 continued its growth in accordance with Management's expectations. Total assets reached DKK 1.4bn (compared to DKK 1.2bn at the end of 2015). As of end of 2016, the Company owns and manages 24 properties all over Denmark with a total area of 62,074 sqm.

During 2016, the Company completed the acquisition and takeover of 2 new properties (Rema 1000 store in Odense and the refurbished shopping center in Vestamager) in total of app. DKK 142M reaching total investment property assets value of DKK 1.15bn at the end of 2016.

The Group's NOI (EBIT excluding fair value adjustments and G&A costs) increased in 2016 to a level of DKK 71.2M compared to DKK 60M in 2015 due to the full year effect of properties acquired in 2015 and the new properties acquired in 2016.

EBIT in 2016 summed up to DKK 75.5M compared to DKK 51.3M in 2015 due to the increase in activity and mainly due to capital gain from sale of building rights in total of DKK 19.5M.

The group maintained its reasonable leverage level when total mortgage debt reached 49% of the assets at fair value in 2016 compared to 52% in 2015.

The Group's strong cash flow from operating activities reached DKK 87.6M in 2016 compared to DKK 43.7M in 2015 due to the increase in activity from new assets and the cash flow from sale of building rights.



Ledelsesberetning

Management's review

Beretning

Management commentary

Begivenheder efter balancedagen

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

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.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements for the period 1 January - 31 December

Resultatopgørelse

Income statement

Note Note	DKK'000	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
		2016	2015	2016	2015
	Huslejeindtægter	79.465	63.761	0	0
	Rent				
	Driftsomkostninger	-8.790	-4.243	-242	0
	Operating expenses				
	Andre driftsindtægter	19.948	517	8.091	5.584
	Other operating income				
	Andre eksterne omkostninger	-11.737	-6.112	-8.771	-6.662
	Other external expenses				
	Bruttoresultat	78.886	53.923	-922	-1.078
	Gross margin				
2	Personaleomkostninger	-3.106	-2.415	-4.439	-2.415
	Staff costs				
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver				
	Amortisation/depreciation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment	-320	-198	-320	-198
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	75.460	51.310	-5.681	-3.691
	Operating profit/loss before fair value adjustments				
	Dagsværdiregulering af investeringsejd.	13.712	51.682	0	0
	Fair value adjustments of investment property				
	Resultat før finansielle poster	89.172	102.992	-5.681	-3.691
	Profit/loss before net financials				
	transport to be carried forward	89.172	102.992	-5.681	-3.691

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements for the period 1 January - 31 December

Resultatopgørelse (fortsat)

Income statement (continued)

Note Note	DKK'000	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
		2016	2015	2016	2015
	transport to be carried forward	89.172	102.992	-5.681	-3.691
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
	Income from investments in group entities	0	0	41.224	53.630
3	Finansielle indtægter Financial income	468	2.412	12.064	10.619
4	Finansielle omkostninger Financial expenses	-21.246	-13.817	-1.924	-872
	Resultat før skat Profit before tax	68.394	91.587	45.683	59.686
5	Skat af årets resultat Tax for the year	-16.770	-20.572	-950	199
	Årets resultat Profit for the year	<u>51.624</u>	<u>71.015</u>	<u>44.733</u>	<u>59.885</u>
	Koncernens resultat fordeler sig således: Specification of the Group's results of operations:				
	Anpartshavere i SG Nordic ApS	44.733	59.885		
	Shareholders in SG Nordic ApS				
	Minoritetsinteresser Non-controlling interests	<u>6.891</u>	<u>11.130</u>		
		<u>51.624</u>	<u>71.015</u>		

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements for the period 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Note Note	DKK'000	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
		2016	2015	2016	2015
	AKTIVER				
	ASSETS				
	Anlægsaktiver				
	Fixed assets				
6	Materielle anlægsaktiver				
	Property, plant and equipment				
7	Investeringsejendomme	1.154.245	1.014.507	0	0
	Investment property				
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
	Other fixtures and fittings, tools and equipment	460	613	460	613
	Indretning af lejede lokaler	234	245	234	245
	Leasehold improvements				
	Materielle anlægsaktiver under udførelse				
	Property, plant and equipment in progress	175.657	129.134	0	0
		<u>1.330.596</u>	<u>1.144.499</u>	<u>694</u>	<u>858</u>
8	Finansielle anlægsaktiver				
	Investments				
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	290.509	224.259
	Investments in group entities				
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	151.325	133.425
	Receivables from group entities				
	Deposita, finansielle anlægsaktiver	115	115	115	115
	Deposits, investments				
		<u>115</u>	<u>115</u>	<u>441.949</u>	<u>357.799</u>
	Anlægsaktiver i alt				
	Total fixed assets	<u>1.330.711</u>	<u>1.144.614</u>	<u>442.643</u>	<u>358.657</u>
	transport to be carried forward	1.330.711	1.144.614	442.643	358.657

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements for the period 1 January - 31 December

Balance (fortsat)

Balance sheet (continued)

Note Note	DKK'000	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
		2016	2015	2016	2015
	transport brought forward	1.330.711	1.144.614	442.643	358.657
	Omsætningsaktiver Non-fixed assets				
	Tilgodehavender Receivables				
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser Trade receivables	4.094	0	545	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder Receivables from group entities	0	0	153.861	111.869
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder Receivables from associates	170	0	0	0
	Udsudte skatteaktiver Deferred tax assets	0	0	23	972
	Tilgodehavende sambeskatingsbidrag Joint taxation receivables	0	0	1.183	1.183
	Andre tilgodehavender Other receivables	1.823	6.959	1.118	2.072
9	Periodeafgrænsningspost er Deferred income	4.559	3.105	0	0
		<u>10.646</u>	<u>10.064</u>	<u>156.730</u>	<u>116.096</u>
	Likvide beholdninger Cash	<u>68.330</u>	<u>77.798</u>	<u>5.561</u>	<u>39.730</u>
	Omsætningsaktiver i alt Total non-fixed assets	<u>78.976</u>	<u>87.862</u>	<u>162.291</u>	<u>155.826</u>
	AKTIVER I ALT TOTAL ASSETS	<u>1.409.687</u>	<u>1.232.476</u>	<u>604.934</u>	<u>514.483</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements for the period 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Note	DKK'000	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
		2016	2015	2016	2015
	PASSIVER				
	EQUITY AND LIABILITIES				
	Egenkapital				
	Equity				
10	Selskabskapital	17.700	15.000	17.700	15.000
	Share capital				
	Overkurs ved emission	220.305	191.531	220.305	191.531
	Share premium account				
	Reserve for				
	nettoopskrivning efter				
	indre værdi				
	Net revaluation reserve				
	according to the equity	0	0	120.642	79.418
	method				
	Overført resultat	128.643	83.910	8.001	4.492
	Retained earnings				
	Anpartshavere i SG				
	Nordic ApS' andel af				
	egenkapital				
	Shareholders in SG Nordic ApS'	366.648	290.441	366.648	290.441
	share of equity				
	Minoritetsinteresser	54.706	47.815	0	0
	Non-controlling interests				
	Egenkapital i alt	421.354	338.256	366.648	290.441
	Total equity				
	Hensatte forpligtelser				
	Provisions				
	Udskudt skat	44.792	25.604	0	0
	Deferred tax				
	Hensatte forpligtelser i				
	alt	44.792	25.604	0	0
	Total provisions				
	Gældsforpligtelser				
	Liabilities				
11	Langfristede				
	gældsforpligtelser				
	Non-current liabilities other than				
	provisions				
	Gæld til				
	realkreditinstitutter	646.418	589.773	0	0
	Mortgage debt				
12	Ansvarlig lånekapital	198.588	196.176	198.588	196.176
	Subordinate loan capital				
	Gæld til tilknyttede				
	virksomheder	0	0	33	0
	Payables to group entities				
	Gæld til associerede				
	virksomheder	26.174	30.973	0	0
	Payables to associates				
	Anden gæld	15.104	13.470	0	0
	Other payables				
		886.284	830.392	198.621	196.176
	transport	886.284	830.392	198.621	196.176
	to be carried forward				

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements for the period 1 January - 31 December

Balance (fortsat)

Balance sheet (continued)

Note Note	DKK'000	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
		2016	2015	2016	2015
	transport brought forward	886.284	830.392	198.621	196.176
	Kortfristede gældsforpligtelser				
	Current liabilities				
11	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9.547	4.387	0	0
	Current portion of long-term liabilities				
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.213	0	126	0
	Trade payables				
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	35.125	27.235
	Payables to group entities				
	Gæld til associerede virksomheder	3.360	1.577	0	0
	Payables to associates				
	Anden gæld	36.137	32.260	4.414	631
	Other payables				
		<u>57.257</u>	<u>38.224</u>	<u>39.665</u>	<u>27.866</u>
	Gældsforpligtelser i alt				
	Total liabilities other than provisions	<u>943.541</u>	<u>868.616</u>	<u>238.286</u>	<u>224.042</u>
	PASSIVER I ALT				
	TOTAL EQUITY AND LIABILITIES	<u>1.409.687</u>	<u>1.232.476</u>	<u>604.934</u>	<u>514.483</u>

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

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements for the period 1 January - 31 December

Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

		Koncern Group					
Note	DKK'000	Selskabskapi	Overkurs	Overført	Minoritetsint	Egenkapital	
		tal	ved emission	resultat	resser		
Note		Share capital	Share premium account	Retained earnings	I alt Total	Non-controlling interests	Total equity
	Egenkapital 1. januar 2016 Equity at 1 January 2016	15.000	191.531	83.910	290.441	47.815	338.256
	Kapitalforhøjelse Capital increase	2.700	28.774	0	31.474	0	31.474
	Overført, jf. resultatdisponering Transfer through appropriation of profit	0	0	44.733	44.733	6.891	51.624
	Egenkapital 31. december 2016 Equity at 31 December 2016	17.700	220.305	128.643	366.648	54.706	421.354

		Modervirksomhed Parent company				
Note	DKK'000	Selskabskapi	Overkurs ved	Reserve for	Overført	I alt
		Share capital	emission	nettoopskrivning efter indre værdi	resultat	
Note		Share capital	Share premium account	Net revaluation reserve according to the equity method	Retained earnings	Total
	Egenkapital 1. januar 2016 Equity at 1 January 2016	15.000	191.531	79.418	4.492	290.441
	Kapitalforhøjelse Capital increase	2.700	28.774	0	0	31.474
17	Overført, jf. resultatdisponering Transfer, see "Appropriation of profit"	0	0	41.224	3.509	44.733
	Egenkapital 31. december 2016 Equity at 31 December 2016	17.700	220.305	120.642	8.001	366.648

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements for the period 1 January - 31 December

Pengestrømsopgørelse

Cash flow statement

Note Note	DKK'000	Koncern Group	
		2016	2015
	Årets resultat Profit for the year	51.624	71.015
18	Reguleringer Adjustments	11.122	-52.327
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital Cash generated from operations (operating activities) before changes in working capital	62.746	18.688
19	Ændring i driftskapital Changes in working capital	32.590	36.956
	Pengestrømme fra primær drift Cash generated from operations (operating activities)	95.336	55.644
	Renteudbetalinger m.v. Interest paid, etc.	-7.741	-11.978
	Pengestrømme fra driftsaktivitet Cash flows from operating activities	87.595	43.666
	Køb af materielle anlægsaktiver Additions of property, plant and equipment	-187.973	-244.977
	Pengestrømme til investeringsaktivitet Cash flows to investing activities	-187.973	-244.977
	Provenu af langfristede gældsforpligtelser Proceeds of long-term liabilities	70.632	201.672
	Afdrag på gæld til kreditinstitutter Repayments, debt to credit institutions	-9.241	0
	Afdrag på gæld til aktionærer Repayments, borrowings from shareholders	-1.954	0
	Kontant kapitalforhøjelse Cash capital increase	31.474	0
	Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet Other cash flows from financing activities	0	43.902
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet Cash flows from financing activities	90.911	245.574
	Årets pengestrøm Net cash flow	-9.467	44.263
	Likvider 1. januar Cash and cash equivalents at 1 January	77.798	33.535
	Likvider 31. december Cash and cash equivalents at 31 December	68.331	77.798

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis Accounting policies

Årsrapporten for SG Nordic ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C-virksomheder.

The annual report of SG Nordic ApS for 2016 has been prepared in accordance with the provisions in the Danish Financial Statements Act applying to medium-sized reporting class C entities.

Konsolidering

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Sinai ApS og virksomheder, hvori modervirksomheden har bestemmende indflydelse. Bestemmende indflydelse antages at foreligge, når modervirksomheden direkte eller indirekte besidder mere end halvdelen af stemmerettighederne. Bestemmende indflydelse kan tillige foreligge via aftale eller vedtægter, eller fordi modervirksomheden på anden måde har eller faktisk udøver bestemmende indflydelse i dattervirksomheden.

Eksistensen og virkningen af potentielle stemmerettigheder, der aktuelt kan udnyttes eller konverteres, medtages ved vurderingen af, om bestemmende indflydelse foreligger.

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, i det omfang de ikke er udtryk for værdiforringelse.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenlignings-tal korrigeres ikke for ny erhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Consolidation

The consolidated financial statements comprise the parent company, Sinai ApS, and entities controlled by the parent. Control is presumed to exist when the parent owns, directly or indirectly, more than half of the voting rights of an entity. Control may also exist by virtue of an agreement or articles of association or when the parent otherwise has a controlling interest in the subsidiary or actually exercises controlling influence over it.

The existence and effect of potential voting rights that are currently exercisable or convertible are considered when assessing whether control exists.

The consolidated financial statements have been 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 in so far as they do not reflect impairment.

Entities acquired or formed are recognised in the consolidated financial statements from the date of acquisition or formation. Entities sold or otherwise disposed of are recognised in the consolidated income statement until the date of disposal. Comparative figures are not restated for acquisitions or disposals.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerede aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervestidspunktet. Omkostninger til omstruktureringer, som er indregnet i den overtagne virksomhed inden overtagesdagen, og som ikke er aftalt som led i virksomhedsovertagelsen, indgår i overtagesbalancen og dermed fastlæggelse af goodwill. Omstruktureringer, der besluttet af den overtagende virksomhed, skal indregnes i resultatopgørelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger. Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af overtagne identificerede aktiver og forpligtelser indregnes under immaterielle aktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske levetid. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes som en indtægt i resultatopgørelsen på overtagesdagspunktet, når de almindelige betingelser for indregning af en indtægt er til stede. Goodwill og negativ goodwill fra erhvervede virksomheder kan reguleres indtil 12 måneder efter overtagelsen.

Virksomheder, hvor koncernen har betydelig indflydelse anses som associerede virksomheder. Betydelig indflydelse antages at foreligge, når koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har eller faktisk udøver betydelig indflydelse. Associerede virksomheder indregnes i koncernregnskabet til indre værdi.

Corporate acquisitions are accounted for using the purchase method, according to which the acquired entity's identifiable assets and liabilities acquired are measured at their fair values at the date of acquisition. Restructuring costs recognised in the acquired entity before the date of acquisition and not agreed as part of the acquisition are part of the acquisition balance sheet and, hence, the calculation of goodwill. Restructuring costs decided by the acquiring entity must be recognised in the income statement. Allowance is made for the tax effect of revaluations made. Any excess of the cost over the fair value of the identifiable assets and liabilities acquired (goodwill) is recognised as intangible assets and amortised on a systematic basis in the income statement based on an individual assessment of the useful life of the asset. Negative differences (negative goodwill) are recognised as income in the income statement at the time of acquisition when the general revenue recognition criteria are met. Goodwill and negative goodwill from acquired entities can be adjusted until 12 months after the year of acquisition.

Entities over which the Group exercises significant influence are considered associates. Significant influence is presumed to exist when the Group directly or indirectly holds between 20 % and 50 % of the voting rights or otherwise has or actually exercises significant influence. Associates are recognised in the consolidated financial statements at their net asset value.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

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 ejerandel i den overtagne virksomhed, mens der i sidstnævnte tilfælde ikke indregnes goodwill vedrørende minoritetsinteressernes ejerandel. Måling af minoritetsinteresser vælges transaktion for transaktion og anføres i noterne i forbindelse med beskrivelsen af overtagne virksomheder.

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.

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. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer 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.

Minority 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' ownership share in the acquired entity is thus recognised, while, in the latter scenario, goodwill relating to the non-controlling interests' ownership share is not recognised. Measurement of non-controlling interests is chosen on a transaction-by-transaction basis and is stated in the notes in connection with the description of acquired entities.

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.

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

Indtægter, der modtages fra lejere i forbindelse med ophør af leasingkontrakter eller forringelser af det lejede, indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de modtages.

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 for the period 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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen 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).

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

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.

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).

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.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendom værdiansættes til dagsværdi. Værdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

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

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

Kapitalandele i dattervirksomheder

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.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Balance sheet

Property, plant and equipment

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

The fair value is 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.

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

Investments in subsidiaries

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.

Newly acquired or formed entities are recognised in the financial statements from the date of acquisition or formation. Entities sold or otherwise disposed of are recognised up to the date of disposal.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Ved køb af nye dattervirksomheder eller associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. 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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

Cash

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

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

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.

Selskabsskat

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

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

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".

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.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

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.

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.

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.

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.

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

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".

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Other liabilities are measured at net realisable value.

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.

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.

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.

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.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

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

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.

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.

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.

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.

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.

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 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.

DKK'000	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
	2016	2015	2016	2015
2 Personaleomkostninger				
Staff costs				
Lønninger	4.286	2.389	4.286	2.389
Wages/salaries				
Andre omkostninger til social sikring	37	10	37	10
Other social security costs				
Andre personaleomkostninger	116	16	116	16
Other staff costs				
Relateret til drift af koncernen	-1.333	0	0	0
Related to the operation of the group				
	<u>3.106</u>	<u>2.415</u>	<u>4.439</u>	<u>2.415</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

Gennemsnitligt antal

fuldtidsbeskæftigede	6	3	6	3
Average number of full-time employees	<u>6</u>	<u>3</u>	<u>6</u>	<u>3</u>

Antal ansatte på balancedagen

Number of employees at the balance sheet date	6	4	6	4
	<u>6</u>	<u>4</u>	<u>6</u>	<u>4</u>

Modervirksomhed

Parent company

Udbetalt vederlag til ledelsen udgør 0 kr.

Remuneration to management represents DKK 0.

	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
	2016	2015	2016	2015
DKK'000				
3 Finansielle indtægter				
Financial income				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	11.619	10.310
Interest receivable, group entities				
Dagsværdireguleringer af afledte finansielle instrumenter	0	0	11	0
Fair value adjustments of derivatives				
Andre finansielle indtægter	468	2.412	434	309
Other financial income				
	<u>468</u>	<u>2.412</u>	<u>12.064</u>	<u>10.619</u>
4 Finansielle omkostninger				
Financial expenses				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0	1.780	0
Interest expenses, group entities				
Dagsværdireguleringer af afledte finansielle instrumenter	3.271	1.741	0	0
Fair value adjustments of derivatives				
Andre finansielle omkostninger	17.975	12.076	144	872
Other financial expenses				
	<u>21.246</u>	<u>13.817</u>	<u>1.924</u>	<u>872</u>
5 Skat af årets resultat				
Tax for the year				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	79	0	-301
Estimated tax charge for the year				
Årets regulering af udskudt skat	16.962	20.493	1.045	102
Deferred tax adjustments in the year				
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-192	0	-95	0
Tax adjustments, prior years				
	<u>16.770</u>	<u>20.572</u>	<u>950</u>	<u>-199</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

6 Materielle anlægsaktiver Property, plant and equipment

DKK'000	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	
Kostpris 1. januar 2016 Cost at 1 January 2016	944.696	773	283	129.134	1.074.886
Tilgang i årets løb Additions in the year	138.923	58	97	48.895	187.973
Afgang i årets løb Disposals in the year	-15.269	0	0	0	-15.269
Overførsel fra andre poster Transfer from other accounts	2.372	0	0	-2.372	0
Kostpris 31. december 2016 Cost at 31 December 2016	1.070.722	831	380	175.657	1.247.590
Værdireguleringer 1. januar 2016 Value adjustments at 1 January 2016	69.811	0	0	0	69.811
Årets opskrivning Revaluations in the year	13.712	0	0	0	13.712
Værdireguleringer 31. december 2016 Value adjustments at 31 December 2016	83.523	0	0	0	83.523
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016 Impairment losses and depreciation at 1 January 2016	0	160	38	0	198
Årets afskrivninger Amortisation/depreciation in the year	0	211	108	0	319
Af- og nedskrivninger 31. december 2016 Impairment losses and depreciation at 31 December 2016	0	371	146	0	517
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016 Carrying amount at 31 December 2016	1.154.245	460	234	175.657	1.330.596

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

	Modervirksomhed Parent company		I alt Total
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar Other fixtures and fittings, tools and equipment	Indretning af lejede lokaler Leasehold improvements	
DKK'000			
Kostpris 1. januar 2016 Cost at 1 January 2016	773	283	1.056
Tilgang i årets løb Additions in the year	58	97	155
Kostpris 31. december 2016 Cost at 31 December 2016	831	380	1.211
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016 Impairment losses and depreciation at 1 January 2016	160	38	198
Årets afskrivninger Amortisation/depreciation in the year	211	108	319
Af- og nedskrivninger 31. december 2016 Impairment losses and depreciation at 31 December 2016	371	146	517
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016 Carrying amount at 31 December 2016	460	234	694

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 konsekvens af de høje udsving i leje- og ejendomsmarkedet har ledelsen inkluderet fremtidige omkostninger til forlængelse eller udskiftning af lejer i opgørelsen af dagsværdien på investeringsejendomme, dette beløber sig til 5.0 mio. kr. Eksklusiv denne regulering er dagsværdien 1.159 mio. kr.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Afkaskrav: 5,75 % -7,50 %
 Inflationsrate: 2,00 %
 Administration: 2,00 % af leje for shopping centre og 22.000 kr. pr. ejendom for supermarkeder.
 Ekstern vedligeholdelse: 25-40 kr. pr. kvm.

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.

As a consequence of the high volatility in the leasing and property markets, management have included future cost allowance of DKK 5.0 million for renewing / replacing the lease, in the fair value estimation of investment properties. Excluding this allowance, property market value will be DKK 1,159 million.

Significant fair value assumptions

Yield: 5.75 % -7.50 %
 Inflation rate: 2.00 %
 Administration: 2.00 % of rent for shopping centres and DKK 22,000 per supermarket.
 External maintenance: DKK 25-40 pr. sqm.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

7 Investeringsejendomme (fortsat)

Investment property (continued)

Reduktion af dagsværdien relateret til ekstraordinær vedligeholdelse udgør 1.500 t.kr.

Reduction of fair value related to extraordinary maintenance amounts to DKK 1,500 thousand.

Reduktion af dagsværdien relateret til ekstraordinær vedligeholdelse udgør DKK 1.500 tusinde.

Reduction of fair value related to extraordinary maintenance amounts to DKK 1,500 thousands.

Reduktion i dagsværdi vedrørende nuværende tomgang udgør 9.391 t.kr.

Reduction regarding current vacancy amounts to DKK 9,391 thousand.

8 Finansielle anlægsaktiver

Investments

Koncern

Group

Navn Name	Retsform Legal form	Hjemsted Domicile	Ejerandel Interest
Dattervirksomheder			
Subsidiaries			
DSPA 1 ApS	ApS	København	60,00 %
DSPA 2 ApS	ApS	København	60,00 %
DSPA 3 ApS	ApS	København	60,00 %
DSPA 4 ApS	ApS	København	60,00 %
DSPH ApS	ApS	København	60,00 %
IPDS P/S	P/S	København	60,00 %
IPDS General Partner ApS	ApS	København	100,00 %
Yarden A/S	A/S	København	100,00 %
Arbel ApS	ApS	København	100,00 %
Kineret ApS	ApS	København	100,00 %
Carmel ApS	ApS	København	100,00 %
Meron ApS	ApS	København	100,00 %
Tavor ApS	ApS	København	100,00 %
Vavsivan ApS	ApS	København	100,00 %
DSPA 5 ApS	ApS	København	60,00 %
DPSA 6 ApS	ApS	København	60,00 %
RPJ ApS	ApS	København	100,00 %

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements for the period 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	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder Receivables from group entities	Deposita, finansielle anlægsaktiver Deposits, investments	
Kostpris 1. januar 2016 Cost at 1 January 2016	144.841	133.425	115	278.381
Tilgang i årets løb Additions in the year	24.910	17.900	0	42.810
Kostpris 31. december 2016 Cost at 31 December 2016	169.751	151.325	115	321.191
Værdireguleringer 1. januar 2016 Value adjustments at 1 January 2016	79.418	0	0	79.418
Andel af årets resultat / Opskriv/Nedskriv Share of the profit/loss for the year	41.340	0	0	41.340
Værdireguleringer 31. december 2016 Value adjustments at 31 December 2016	120.758	0	0	120.758
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016 Carrying amount at 31 December 2016	290.509	151.325	115	441.949

9 Periodeafgrænsningsposter Prepayments

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 for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

DKK'000	Modervirksomhed Parent company	
	2016	2015
10 Selskabskapital Share capital		
Selskabskapitalen er fordelt således: Analysis of the share capital:		
Anparter, 17.700.000 stk. a nom. 1,00 kr. 17,700,000 shares of DKK 1,00 nominal value each	17.700	15.000
	<u>17.700</u>	<u>15.000</u>

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

DKK'000	2016	2015	2014	2013	2012
Saldo primo Opening balance	15.000	13.000	9.000	8.061	2.000
Kapitalforhøjelse Capital increase	2.700	2.000	4.000	939	6.061
	<u>17.700</u>	<u>15.000</u>	<u>13.000</u>	<u>9.000</u>	<u>8.061</u>

11 Langfristede gældsforpligtelser Non-current liabilities other than provisions

DKK'000	Koncern Group			
	Gæld i alt 31/12 2016 Total debt at 31/12 2016	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	655.965	9.547	646.418	553.022
Ansvarlig lånekapital Subordinate loan capital	198.588	0	198.588	198.588
Gæld til associerede virksomheder Payables to associates	26.174	0	26.174	26.174
Anden gæld Other payables	15.104	0	15.104	20
	<u>895.831</u>	<u>9.547</u>	<u>886.284</u>	<u>777.804</u>

Amortiserede låneomkostninger indregnet i gæld til realkreditinstitutter udgør 5.202.973 kr.

Amortised borrowing costs recognised in mortgage debt represents DKK 5,202,973.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

DKK'000	Modervirksomhed Parent company			
	Gæld i alt 31/12 2016 Total debt at 31/12 2016	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	198.588	0	198.588	198.588
Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group entities	33	0	33	33
	<u>198.621</u>	<u>0</u>	<u>198.621</u>	<u>198.621</u>

12 Ansvarlig lånekapital Subordinate loan capital

DKK'000	Moder- virksomhed Parent company
	Udestående beløb Amount outstanding
Ansvarlig lånekapital Subordinate loan capital	198.588
	<u>198.588</u>

Den ansvarlige lånekapital er efterstillet sikret og usikret gæld.

Subordinate debt capital ranks after secured and unsecured debts.

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

Modervirksomhed Parent company

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

The company is jointly taxed with its parent, Sinai ApS, which acts as management company, and 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.

Der er herudover ingen eventualforpligtelser eller andre økonomiske forpligtelser pr. 31. december 2016.

There is further no contingent liabilities or other financial obligations as at 31 December 2016.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

14 Sikkerhedsstillelser

Collateral

Koncern

Group

Til sikkerhed for prioritetsgæld 655.965 t.kr. er der afgivet sikkerhed i følgende aktiver:

The Company has placed the following assets as security for mortgage debts totalling DKK 655.965 thousand:

Grunde og bygninger, regnskabsmæssig værdi 1.329.902 t.kr.

Land and buildings, carrying amount DKK 1,329,902 thousand.

Modervirksomhed

Parent company

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

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

15 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.

Interest rate swap

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

Renteswappene er indgået med henblik på at afdække renterisikoen forbundet med prioritetsgælden med en nominal værdi på 309 mio. kr.

The interest swap agreements have been entered into for the purpose of hedging the interest rate risk associated with the mortgage debt of DKK 309 million nominal value.

Aftalernes nominelle værdi pålyder 309 mio. kr. med udløb mellem 26. november 2022 og 30. juni 2031.

The nominal amount of the agreements are DKK 309 million and the termination date is set between 26 November 2022 and 30 June 2031.

Der er foretaget swap af den variable rente CIBOR 12m med en fast rente mellem 2,02 - 2,438%. Den variable rente CIBOR 3m er swappet til en fast rente mellem 0,78 - 1,13%.

The floating rate CIBOR 12m has been swapped to a fixed rate of 2.02 - 2.438% p.a.. The floating rate CIBOR 3m has been swapped to a fixed rate of 0.78 - 1.13%.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

15 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 efter aftalens diskonterede cash flow ved anvendelse af markedsrenten pr. 31. december 2016.

The fair value has been calculated by Jyske Bank based on the agreements' discounted cash flow using the market interest at 31 December 2016.

Dagsværdien af renteswappen beløber sig til 16,7 mio. kr. pr. 31. december 2016. Dagsværdien af renteswappene er indregnet som anden gæld.

The fair value of the interest rate swaps amounts to DKK 16.7 million at 31 December 2016. The fair value of the interest rate swaps has been recognised as other payables.

Rentecap

Koncernen har indgået rentecaps med Danske Bank og Credit Suisse.

Interest rate cap

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 208 mio. kr.

The interest rate cap agreement has been entered into for the purpose of hedging the interest rate risk associated with mortgage debt with nominal amount of DKK 208 million.

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

The notional amount of the agreements are DKK 188 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 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 2016.

The fair value has been calculated by Danske Bank and Credit Suisse based on the agreements' discounted cash flow using the market interest at 31 December 2016.

Dagsværdien af rentecappene er 1.159 t.kr. pr. 31. december 2016. Dagsværdien af rentecappene er indregnet som anden gæld.

The fair value of the interest rate cap amounts to DKK 1,159 thousand. The fair value of the interest rate caps has been recognised as other payables.

Rentefloor

Koncernen har indgået rentefloors med Danske Bank.

Interest rate floor

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

Rentefloorene er indgået med henblik på at afdække renterisikoen forbundet med prioritetsgælden med en nominel værdi 114 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 114 million.

Aftalernes nominelle værdi er 116 mio. kr. med valør mellem 29. juni 2017 og 26. september 2022.

The notional amount of the agreements are DKK 116 million and the termination date is set between 29 June 2017 and 26 September 2022.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

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

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

Der er indgået renteaftaler med følgende intervaller:

- ▶ Rentefloor på 1,8 - 2%
- ▶ Rentecap på 2,705 - 3%
- ▶ Rentetillæg af rentemarginal over 4,3 - 4,5%

Dagsværdien beregnes af Danske Bank efter aftalens diskonterede cashflow ved anvendelse af markedsrenten pr. 31. december 2016.

Dagsværdien af renteflooren er indregnet som anden gæld.

Modervirksomhed

Parent company

Rentecap

Virksomheden har indgået rentecaps med Danske Bank og Credit Suisse.

Rentecappene er indgået med henblik på at afdække renterisikoen forbundet med prioritetsgæld med en nominal værdi på 110 mio. kr.

Aftalernes nominelle værdi pålyder 108 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 med en fast rente på 2,5%.

Dagsværdien beregnes af Danske Bank og Credit Suisse efter aftalens diskonterede cashflow ved anvendelse af markedsrenten pr. 31. december 2016.

Dagsværdien af rentecappen med Credit Suisse er 281 t.kr. pr. 31. december 2016. Dagsværdien af rentecappene er indregnet som anden gæld.

Dagsværdien af rentecappen med Danske Bank er 615 t.DKK pr. 31. december 2016. Dagsværdien af rentecappene er indregnet som andre tilgodehavender.

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

- ▶ Interest rate floor at 1.8 - 2%
- ▶ Interest rate cap at 2.705 - 3%
- ▶ Interest rate supplement above 4.3 - 4.5%

The fair value has been calculated by Danske Bank based on the agreements' discounted cash flow using the market interest rate at 31 December 2016.

The fair value of the interest rate floors has been recognised as other payables.

Interest rate caps

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

The interest rate cap agreements have been entered into for the purpose of hedging the interest rate risk associated with mortgage debt with a nominal amount of DKK 110 million.

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

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.

The fair value has been calculated by Danske Bank and Credit Suisse based on the agreements' discounted cash flow using the market interest at 31 December 2016.

The fair value of the interest rate cap with Credit Suisse amounts to DKK 281 thousand. The fair value of the interest rate cap has been recognised as other payables.

The fair value of the interest rate cap with Credit Suisse amounts to DKK 615 thousand. The fair value of the interest rate cap has been recognised as other receivables.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

16 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.B. Trust Properties Holding LTD	Israel
Nordian Real Property & Co	Israel
Union Investment And Development LTD	Israel

	Modervirksomhed Parent company	
	2016	2015
DKK'000		
17 Resultatdisponering Appropriation of profit		
Forslag til resultatdisponering Recommended appropriation of profit		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi Net revaluation reserve according to the equity method	41.224	53.630
Overført resultat Retained earnings	3.509	6.255
	<u>44.733</u>	<u>59.885</u>
	Koncern Group	
DKK'000	2016	2015
18 Reguleringer Adjustments		
Øvrige reguleringer Other adjustments	11.122	-52.327
	<u>11.122</u>	<u>-52.327</u>
19 Ændring i driftskapital Changes in working capital		
Andre ændringer i driftskapital Other changes in working capital	32.590	36.956
	<u>32.590</u>	<u>36.956</u>