

# SG Nordic ApS

Vesterbrogade 149, 1620 København V

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

## Årsrapport 2018

Annual report 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. marts 2019

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

Dirigent:

Chairman:

.....  
Chen Buber

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

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



## Indhold

Contents

<b>Ledespåtegning</b> Statement by the Executive Board	2
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b> Independent auditor's report	3
<b>Ledelsesberetning</b> Management's review	7
<b>Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december</b> Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December	11
<b>Resultatopgørelse</b> Income statement	11
<b>Balance</b> Balance sheet	13
<b>Egenkapitalopgørelse</b> Statement of changes in equity	17
<b>Pengestrømsopgørelse</b> Cash flow statement	18
<b>Noter</b> Notes to the financial statements	19

## Ledelsespåtegning

Statement by the Executive Board

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

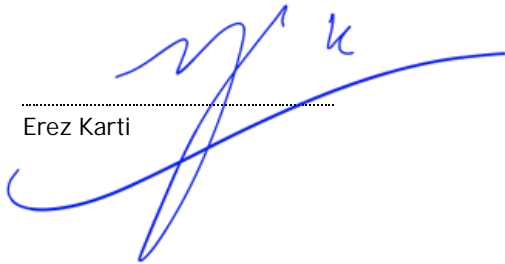
Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar -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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. marts 2019  
Copenhagen, 23 March 2019  
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 2018.

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 2018 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 2018.

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 2018, 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 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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

### Uafhængighed

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

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 2018, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including accounting policies, for the Group and the Parent Company, and a consolidated cash flow statement. The consolidated financial statements and the parent company financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

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 2018, and of the results of the Group's and Parent Company's operations as well as the consolidated cash flows for the financial year 1 January - 31 December 2018 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

### Basis for opinion

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

### Independence

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

### Ledelsens ansvar for regnskaberne

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

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

### Revisors ansvar for revisionen af regnskaberne

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

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

### Management's responsibilities for the financial statements

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

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

### Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

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

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

### Statement on the Management's review

Management is responsible for the Management's review.

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

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

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

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

København, den 23. marts 2019

Copenhagen, 23 March 2019

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Reedtz

statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

mne24830



Kaare Kristensen Lendorf

statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

mne33819

## Ledelsesberetning

Management's review

## Oplysninger om selskabet

Company details

Navn/Name	SG Nordic ApS
Adresse, postnr., by/Address, Postal code, City	Vesterbrogade 149, 1620 København V
CVR-nr./CVR no.	32 93 44 55
Hjemstedskommune/Registered office	København
Regnskabsår/Financial year	1. januar - 31. december/1 January - 31 December

Direktion/Executive Board Erez Karti

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

## Hoved- og nøgletal for koncernen

Financial highlights for the Group

DKKm	2018	2017	2016	2015	2014
<b>Hovedtal</b> Key figures					
Huslejeindtægter Rent	99	91	79	64	50
Resultat af ordinær primær drift Operating profit/loss	83	69	89	103	41
Resultat af finansielle poster Net financials	-27	-17	-21	-11	-35
Årets resultat Profit/loss for the year	44	42	52	71	5
Balancesum Total assets	1.572	1.530	1.410	1.233	886
Egenkapital Equity	507	464	421	338	208
Pengestrømme fra driftsaktiviteten Cash flows from operating activities	65	44	88	44	24
Pengestrømme til investeringsaktiviteten Net cash flows from investing activities	-56	-145	-188	-245	-264
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten Cash flows from financing activities	21	85	91	246	181
<b>Nøgletal</b> Financial ratios					
Overskudsgrad Operating margin	83,8 %	76,2 %	112,7 %	160,9 %	82,0 %
Afkastningsgrad Return on assets	5,4 %	4,7 %	6,7 %	9,7 %	5,2 %
Soliditetsgrad Equity ratio	28,4 %	26,7 %	26,0 %	23,5 %	23,5 %
Egenkapitalforrentning Return on equity	8,8 %	10,7 %	13,6 %	24,0 %	2,9 %
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede Average number of employees	4	6	6	3	0



## Ledelsesberetning

Management's review

### Koncernens væsentligste aktiviteter

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

De økonomiske resultater afsluttet 31. december 2018 opfyldte ledelsens planer og forventninger. I løbet af 2018 fuldførte virksomheden købet af 2 ny selvstændige supermarkeder med en total værdi af 54 mio. DKK.

Koncernen omsætning udgør 99,2 mio.kr i 2018 mod 91,1 mio.kr i 2017 som følge af de to nye projekter i 2018. Et helt års effekter for projekter erhvervet i 2017 samt indeksregulering for eksisterende aktiver.

Driftsomkostninger i 2018 er faldet i forhold til 2017, på trods af de totale kvadratmeter er steget. Dette skyldes primært færre uforudsete omkostninger til vedligeholdelse i 2018.

Administrationsomkostninger er faldet signifikant i 2018 med 10,6 mio.kr mod 13,6 mio.kr i 2017. Dette skyldes primært ledelsens handlinger for at justere administrationen af koncernens aktivitet, samt begrænse unødvendige mandskabstimer og en justering af omkostninger til kontor og IT.

Som følge af begivenheder beskrevet udgjorde EBIT ekskl. Andre driftsindtægter 83,2 mio. kr. i 2018 mod 71,5 mio. kr. i 2017

Nettoresultat før minoriteters andel udgjorde 43,6 mio. kr. i 2018 mod 42,3 mio. kr. i 2017.

Balancesummen pr. 31 december 2018 udgjorde 1,6 mia. kr. mod 1,5 mia. kr. pr. 31 december 2017, hvilket primært skyldes købet af overstående projekter. Aktiverne vedrører primært dagsværdien af investeringsejendomme. Koncernen fastholdt i 2018 en stram og konservativ tilgang til værdiansættelse som følge af den store volatilitet på leje- og ejendomsmarkedet og indregnede negativ dagsværdiregulering på 1,2 mio. kr. i 2018 mod en negativ dagsværdiregulering på 3 mio. kr. i 2017.

### 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

The financial results for the year ended 31 December 2018 met Management's plans and expectations. During 2018, the Group completed the acquisition of 2 new stand-alone supermarkets with a total value of DKK 54 million.

The Group's revenue totalled DKK 99.2 million in 2018 against DKK 91.1 million in 2017 due to the two new projects in 2018. Full year effect of projects acquired during 2017 and rent indexation for existing assets.

Operating costs level in 2018 decreased compared to 2017 even though total sqm managed increased, mainly due to less unexpected maintenance events in 2018.

Administrative costs level decreased significantly in 2018 to DKK 10.6 million compared to DKK 13.6 million in 2017 mainly due to management actions to adjust the operating structure to the Group's activity level, cutting down unnecessary manpower and adjusting office and IT needs.

As a result of the above mentioned, the EBIT excluding other operating income summed up to DKK 83.2 million in 2018 compared to DKK 71.5 million in 2017.

The net results before minority share in profit summed up to DKK 43.6 million in 2018 compared to DKK 42.3 million in 2017.

The balance sheet total as of 31 December 2018 summed up to DKK 1.6 billion compared to DKK 1.5 billion as of 31 December 2017, mainly due to the acquisition of the above-mentioned projects. The assets in the balance sheet mainly comprise the fair value of investment property. During 2018, the Group maintained a strict and conservative valuation approach due to the high volatility in the leasing and real estate markets and recognised fair value decrease of DKK 1.2 million in 2018 compared to a decrease in fair value of DKK 3 million in 2017.

## Ledelsesberetning

Management's review

Eksternfinansiering lå forsat på et rimeligt niveau. Forholdet mellem ekstern gæld og balancesummen pr. 31. december 2018 var 50,3%, hvilket er stort set samme ratio som i 2017.

Koncernens pengestrøm fra primær drift, før ændringer i selskabskapitalen og ekskl. Ekstraordinære poster såsom salg af byggerettigheder m.v. udgjorde i 2018 64,8 mio. kr. mod 43,7 mio. kr. i 2017.

### Særlige risici

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

Rente risiko – Udsving på rentemarkederne kan medføre visse pengestrømsrisici i forhold til koncernens regnskabsmæssige resultat. Koncernen fastholder sin sikringsstrategi af alle langfristede gældsforpligtelser, og i slutningen af 2018 var ca. 99% af alle lån dækket af en sikringsstrategi med en gennemsnitlig periode på 6,5 år. Denne sikringsstrategi eliminerer eventuelle risici i forbindelse med koncernens pengestrømme i de kommende år.

Lejerisikio – Leasingmarkedet er meget volatil og kan udgøre en risiko for koncernen lejeindtægter. Ledelsens tilgang omfatter specifikke aftaler med lejerne for at sikre en sund økonomiske base og et rimelig huslejeniveau. Ledelsen arbejder løbende på at forlænge lejeaftalerne med covenant lejere, og pr. 31 december 2018 var koncernens WAULT (vægtet gennemsnitlig lejeperiode) over 6 år.

Høj volatilitet på ejendomsmarkedet – Ejendomsmarkedet, og specielt markedet for sekundære lokationer, har på den ene side oplevet meget høje renter, men har på den anden side været påvirket af høj volatilitet som følge af mange variable elementer. Dette kan påvirke dagsværdien af koncernens ejendomme. Ledelsen har i stort omfang rådført sig med eksterne valuarer og haft en stram og konservativ tilgang til værdiansættelse af ejendomme, hvor forskellige elementer som genanskaffelsesværdier, huslejeniveauer, påkrævet CAPEX mv. er taget i betragtning.

External financing remained at a very reasonable level. The level of external debt to total assets as of 31 December 2018 was 50.3%, which is approximately the same ratio as of 31 December 2017.

The group's cash flow from ongoing operations, before change in working capital and excluding extra-ordinary items such as sale of building rights etc. summed up to DKK 64.8M in 2018 compared to DKK 43.7M in 2017.

### Special risks

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

Interest risk – the fluctuations in the interest markets may imply certain cash flow risks relating to the Group's financial results. The Group maintains its strategy to hedge all long-term debt interest and at the end of 2018, app. 99% of the loans' interest is hedged for an average period of 6.5 years. Those hedge strategies eliminate any risks relating to the Group's cash flows in the coming years.

Leasing risk – the leasing market is very volatile and might pose a risk to the Group's rental income. Management encounters this issue i.a. by concluding careful engagements with tenants to ensure sound financial basis and a reasonable rent. Management is continuously working on extending leases with covenant tenants and as of 31 December 2018, the Group's WAULT (Weighted Average Lease Term) is more than 6 years.

High volatility in the real estate market – the real estate market and especially, the secondary locations market, is experiencing a very high interest level on the one hand, but on the other hand suffers from high volatility due to many variable elements. This may affect the Group's fair value of properties. To a wide extent, Management has drawn on external real estate appraisers and has had a stringent and conservative approach to the valuation of properties, considering various elements such as replacement costs, rent levels, required CAPEX etc.

## Ledelsesberetning

Management's review

### Begivenheder efter balancen

I løbet af første kvartal i 2019 underskrevet koncernens aktionærer og koncernens administrationsselskab en ny administrationsaftale samt en afregning af den resterende kompensation til administrationsselskabet.

Ifølge den indgåede aftale, fik administrationsselskabet udstedt 1.872.062 nye anpartar i SG Nordic ApS, svarende til 9,57% i udestående selskabskapital.

Med denne transaktion er administrationsselskabet ret til kompensation som følge af deres services i årene 2011-2018 er fuldført og den nye administrationsaftale for efterfølgende administration service baseret på en fastsat årlig fee vil starte.

### Forventet udvikling

Da koncernens lejeindtægter er sikret i mere end 6 år, og da al koncernens gæld er afdækket på baggrund af en strategi om fastforrentet sikring, forventer ledelsen, at resultatet for sammenlignelige jendomme i 2019 vil være stabilt med en lille stigning i lejeindtægterne som følge af indeksering (stigning på 1%-2%) og omkostningsniveauet forventes at ligge på samme niveau som i 2018, hvilket vil medføre samme vækst i nettoresultat ekskl. Ændringer i dagsværdien af investeringsejendomme og finansielle instrumenter og ekskl. eventuelle ekstraordinære poster.

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

### Events after the balance sheet date

During the first quarter of 2019, the Group's shareholders and the Group's management company signed a new management agreement, and agreed on a settlement of the remaining compensation to the management company as explained above.

According to the reached agreement, the management company received 1,872,062 new shares in SG Nordic ApS, corresponding to 9.57% in outstanding issued share capital.

By this transaction, the management company's right of compensation regarding the services provided in the years 2011-2018 has been satisfied in full, and the new management agreement for ongoing management services based on fixed annual fee will take effect.

### Outlook

As the Group's rental income is ensured for more than 6 years and all its debt is covered by fixed interest hedge strategies - management expect that comparable properties' results in 2019 will be stable with a slight increase in rental income due to indexation (increase of 1%-2%), and the cost level is expected to remain at the same level as in 2018, which will imply the same growth in net results, excluding any changes in fair value of investment property and financial instruments and excluding any extraordinary items.

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

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

### Resultatopgørelse

Income statement

Note	DKK'000	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
		2018	2017	2018	2017
	Huslejeindtægter	99.223	91.134	0	0
	Rent				
	Driftsomkostninger	-7.143	-6.044	0	-219
	Operating expenses				
	Andre driftsindtægter	866	902	7.048	7.061
	Other operating income				
	Andre eksterne omkostninger	-6.904	-9.324	-6.971	-6.614
	Other external expenses				
	Bruttoresultat	86.042	76.668	77	228
	Gross margin				
3	Personaleomkostninger	-1.714	-4.048	-3.400	-5.417
	Staff costs				
7	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver				
	Amortisation/depreciation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment	-256	-251	-256	-251
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	84.072	72.369	-3.579	-5.440
	Operating profit/loss before fair value adjustments				
	Dagsværdiregulering af investeringsejd.	-1.142	-3.072	0	0
	Fair value adjustments of investment property				
	Resultat før finansielle poster	82.930	69.297	-3.579	-5.440
	Profit/loss before net financials				
	transport to be carried forward	82.930	69.297	-3.579	-5.440

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

### Resultatopgørelse (fortsat)

Income statement (continued)

Note	DKK'000	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
		2018	2017	2018	2017
	transport to be carried forward	82.930	69.297	-3.579	-5.440
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder Income from investments in group entities	0	0	33.696	36.369
4	Finansielle indtægter Financial income	1.292	4.314	11.315	12.002
5	Finansielle omkostninger Financial expenses	-28.350	-21.716	-2.323	-1.511
	Resultat før skat Profit before tax	55.872	51.895	39.109	41.420
6	Skat af årets resultat Tax for the year	-12.301	-9.546	-1.332	52
	Årets resultat Profit for the year	43.571	42.349	37.777	41.472
	Koncernens resultat fordeler sig således: Specification of the Group's results of operations:				
	Anpartshavere i SG Nordic ApS Shareholders in SG Nordic ApS	37.777	41.472		
	Minoritetsinteresser Non-controlling interests	5.794	877		
		43.571	42.349		

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

### Balance

Balance sheet

Note	DKK'000	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
		2018	2017	2018	2017
	<b>AKTIVER</b>				
	<b>ASSETS</b>				
	<b>Anlægsaktiver</b>				
	Fixed assets				
7	<b>Materielle anlægsaktiver</b>				
	Property, plant and equipment				
8	<b>Investeringsejendomme</b>	1.527.583	1.473.264	0	0
	Investment property				
	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>				
	Other fixtures and fittings, tools and equipment	110	309	110	309
	<b>Indretning af lejede lokaler</b>				
	Leasehold improvements	120	177	120	177
	<b>Materielle anlægsaktiver under udførelse</b>				
	Property, plant and equipment in progress	136	257	0	0
		<u>1.527.949</u>	<u>1.474.007</u>	<u>230</u>	<u>486</u>
9	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>				
	Investments				
	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>				
	Investments in group entities	0	0	360.575	326.879
	<b>Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder</b>				
	Receivables from group entities	0	0	161.455	169.325
	<b>Deposita, finansielle anlægsaktiver</b>				
	Deposits, investments	100	115	100	115
		<u>100</u>	<u>115</u>	<u>522.130</u>	<u>496.319</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>				
	Total fixed assets	<u>1.528.049</u>	<u>1.474.122</u>	<u>522.360</u>	<u>496.805</u>
	<b>transport to be carried forward</b>	1.528.049	1.474.122	522.360	496.805

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

### Balance (fortsat)

Balance sheet (continued)

Note	DKK'000	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
		2018	2017	2018	2017
	transport brought forward	1.528.049	1.474.122	522.360	496.805
	<b>Omsætningsaktiver</b> Non-fixed assets				
	<b>Tilgodehavender</b> Receivables				
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser Trade receivables	0	1.389	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder Receivables from group entities	0	0	127.438	141.448
	Udskudte skatteaktiver Deferred tax assets	0	0	57	288
	Tilgodehavende selskabsskat Tax receivables	1.000	0	1.000	0
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag Joint taxation contribution receivable	0	0	939	1.788
	Andre tilgodehavender Other receivables	1.374	2.874	5.698	999
		<u>2.374</u>	<u>4.263</u>	<u>135.132</u>	<u>144.523</u>
	Likvide beholdninger Cash	<u>41.736</u>	<u>51.772</u>	<u>897</u>	<u>10.953</u>
	Omsætningsaktiver i alt Total non-fixed assets	<u>44.110</u>	<u>56.035</u>	<u>136.029</u>	<u>155.476</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b> TOTAL ASSETS	<u>1.572.159</u>	<u>1.530.157</u>	<u>658.389</u>	<u>652.281</u>

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

### Balance

Balance sheet

Note	DKK'000	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
		2018	2017	2018	2017
	<b>PASSIVER</b>				
	<b>EQUITY AND LIABILITIES</b>				
	<b>Egenkapital</b>				
	Equity				
10	Selskabskapital	17.700	17.700	17.700	17.700
	Share capital				
	Overkurs ved emission	220.305	220.305	220.305	220.305
	Share premium account				
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi				
	Net revaluation reserve according to the equity method	0	0	190.591	157.011
	Overført resultat	207.892	170.115	17.301	13.104
	Retained earnings				
	Anpartshavere i SG Nordic ApS' andel af egenkapital				
	Shareholder in SG Nordic ApS' share of equity	445.897	408.120	445.897	408.120
	Minoritetsinteresser	61.377	55.583	0	0
	Non-controlling interests				
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>507.274</b>	<b>463.703</b>	<b>445.897</b>	<b>408.120</b>
	Total equity				
	Hensatte forpligtelser				
	Provisions				
	Udskudt skat	65.529	53.338	0	0
	Deferred tax				
12	Hensatte forpligtelser i alt	65.529	53.338	0	0
	Total provisions				
	Gældsforpligtelser				
	Liabilities other than provisions				
11	Langfristede gældsforpligtelser				
	Non-current liabilities other than provisions				
	Gæld til realkreditinstitutter	748.952	694.036	0	0
	Mortgage debt				
13	Ansvarlig lånekapital	46.976	178.380	46.976	178.380
	Subordinate loan capital				
	Gæld til associerede virksomheder	34.773	38.173	0	0
	Payables to associates				
	Anden gæld	17.290	16.465	0	0
	Other payables				
		<b>847.991</b>	<b>927.054</b>	<b>46.976</b>	<b>178.380</b>
	transport to be carried forward	847.991	927.054	46.976	178.380



## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

### Balance (fortsat)

Balance sheet (continued)

Note	DKK'000	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
		2018	2017	2018	2017
	transport brought forward	847.991	927.054	46.976	178.380
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> Current liabilities other than provisions				
11	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser Current portion of long-term liabilities	95.781	15.674	71.716	0
	Gæld til banker Bank debt	19.614	40.099	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser Trade payables	324	1.296	184	186
	Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group entities	0	0	93.517	62.878
	Gæld til associerede virksomheder Payables to associates	1.599	296	0	0
	Skyldig selskabsskat Income taxes payable	0	798	0	798
	Anden gæld Other payables	34.047	27.899	99	1.919
		<u>151.365</u>	<u>86.062</u>	<u>165.516</u>	<u>65.781</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b> Total liabilities other than provisions	<u>999.356</u>	<u>1.013.116</u>	<u>212.492</u>	<u>244.161</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b> TOTAL EQUITY AND LIABILITIES	<u>1.572.159</u>	<u>1.530.157</u>	<u>658.389</u>	<u>652.281</u>

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

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

### Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

		Koncern Group					
Note		Selskabskapital Share capital	Overkurs ved emission Share premium account	Overført resultat Retained earnings	I alt Total	Minoritetsinteres- ser Non-controlling interests	Egenkapital i alt Total equity
	DKK'000						
	Egenkapital 1. januar 2018 Equity at 1 January 2018	17.700	220.305	170.115	408.120	55.583	463.703
	Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of profit	0	0	37.777	37.777	5.794	43.571
	Egenkapital 31. december 2018 Equity at 31 December 2018	17.700	220.305	207.892	445.897	61.377	507.274

		Modervirksomhed Parent company				
Note		Selskabskapital Share capital	Overkurs ved emission Share premium account	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi Net revaluation reserve according to the equity method	Overført resultat Retained earnings	I alt Total
	DKK'000					
	Egenkapital 1. januar 2018 Equity at 1 January 2018	17.700	220.305	157.011	13.104	408.120
18	Overført via resultatdisponering Transfer, see "Appropriation of profit"	0	0	33.580	4.197	37.777
	Egenkapital 31. december 2018 Equity at 31 December 2018	17.700	220.305	190.591	17.301	445.897

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

### Pengestrømsopgørelse

Cash flow statement

Note	DKK'000	Koncern Group	
		2018	2017
	Årets resultat	43.571	42.349
	Profit for the year		
19	Reguleringer	1.179	3.656
	Adjustments		
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital	44.750	46.005
	Cash generated from operations (operating activities) before changes in working capital		
20	Ændring i driftskapital	38.052	13.420
	Changes in working capital		
	Pengestrømme fra primær drift	82.802	59.425
	Cash generated from operations (operating activities)		
	Renteindbetalinger m.v.	14	4
	Interest received, etc.		
	Renteudbetalinger m.v.	-18.043	-15.740
	Interest paid, etc.		
	Pengestrømme fra driftsaktivitet	64.773	43.689
	Cash flows from operating activities		
	Køb af materielle anlægsaktiver	-56.206	-144.884
	Additions of property, plant and equipment		
	Pengestrømme til investeringsaktivitet	-56.206	-144.884
	Cash flows to investing activities		
	Provenu af langfristede gældsforpligtelser	128.197	244.975
	Proceeds of long-term liabilities		
	Afdrag på gæld til kreditinstitutter	-32.357	-136.269
	Repayments, debt to credit institutions		
	Afdrag på gæld til aktionærer	-74.344	-24.069
	Repayments, borrowings from shareholders		
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	21.496	84.637
	Cash flows from financing activities		
	Årets pengestrøm	30.063	-16.558
	Net cash flow		
	Likvider 1. januar	11.673	68.330
	Cash and cash equivalents at 1 January		
	Likvider 31. december	41.736	51.772
	Cash and cash equivalents at 31 December		

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis Accounting policies

Årsrapporten for SG Nordic ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C-virksomheder.

The annual report of SG Nordic ApS for 2018 has been prepared in accordance with the provisions in the Danish Financial Statements Act applying to medium-sized reporting class C entities.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (DKK'000).

#### Reporting currency

The financial statements are presented in Danish kroner (DKK'000).

#### Koncernregnskabet

##### *Bestemmende indflydelse*

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

#### Consolidated financial statements

##### *Control*

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

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

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

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

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

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

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

##### *Koncernregnskabsudarbejdelse*

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

##### *Preparation of consolidated financial statements*

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

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

### Noter

Notes to the financial statements

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

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

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

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

Koncernens aktiviteter i driftsfællesskaber indregnes i koncernregnskabet linje for linje.

#### Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100 %.

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

Der indregnes således goodwill vedrørende minoritetsinteressernes andel i den overtagne virksomhed.

#### 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.

#### Leasingkontrakter

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for klassifikation og indregning af leasingkontrakter valgt IAS 17.

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

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

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

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

#### Non-controlling interests

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

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

Goodwill relating to the non-controlling interests' share of the acquiree is thus recognised.

#### Derivative financial instruments

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

#### Leases

The Company has chosen IAS 17 as interpretation for classification and recognition of leases.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

### Noter

Notes to the financial statements

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

##### Resultatopgørelsen

###### Huslejeindtægter

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

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

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

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

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

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

Andre driftsindtægter vedrører avance ved salg af ejendomme og administrationshonorarer.

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

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

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

Other operating income includes gains in connection with the sale of properties and management fees.

Operating expenses include all expenses incurred to manage the property, including direct and indirect taxes, insurance expenses and maintenance costs in so far as such expenses are not paid by the lessee.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

### Noter

Notes to the financial statements

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

##### Andre eksterne omkostninger

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

##### Resultat 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 erhvervelses tidspunktet.

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avancer/tab.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

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

##### 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.

##### Profit 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.

The proportionate share of the individual subsidiaries' profit/loss after tax after full elimination of internal gains/losses are recognised in the parent company's income statement.

##### Financial income and expenses

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

##### Tax

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

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

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

### Noter

Notes to the financial statements

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

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

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

#### Balancen

#### Balance sheet

##### Materielle anlægsaktiver

##### Property, plant and equipment

Investeringsejendom værdiansættes til dagsværdi. Værdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

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

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

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

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

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

##### Kapitalandele i dattervirksomheder

##### Investments in subsidiaries

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

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



## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

### Noter

Notes to the financial statements

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

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

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

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

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

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

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

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

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

Dividend received is deduced from the carrying amount.

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

#### Receivables

Receivables are measured at amortised cost.

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

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

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

### Noter

Notes to the financial statements

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

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

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

#### Likvider

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

#### Egenkapital

##### *Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode*

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

##### *Foreslået udbytte*

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

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

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

#### Cash

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

#### Equity

##### *Reserve for net revaluation according to the equity method*

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

##### *Proposed dividends*

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

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

### Noter

Notes to the financial statements

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

##### Selskabsskat

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

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

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

##### Income taxes

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

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

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

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

### Noter

Notes to the financial statements

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

##### Gældsforpligtelser

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

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

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationstværdien.

##### Ansvarlig lånekapital

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

##### Pengestrømsopgørelsen

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

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

##### Liabilities

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

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

Other liabilities are measured at net realisable value.

##### Subordinate loan capital

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

##### Cash flow statement

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

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

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

### Noter

Notes to the financial statements

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

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

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

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

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

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

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

#### 2 Begivenheder efter balancedagen Events after the balance sheet date

I løbet af første kvartal i 2019 underskrevet koncernens aktionærer og koncernens administrationsselskabet en ny administrationsaftale samt en afregning af den resterende kompensation til administrationsselskabet.

Ifølge den indgåede aftale, fik administrationsselskabet udstedt 1.872.062 nye anparter i SG Nordic ApS, svarende til 9,57% i udestående selskabskapital.

Med denne transaktion er administrationsselskabet ret til kompensation som følge af deres services i årene 2011-2018 er fuldført og den nye administrationsaftale for efterfølgende administration service baseret på en fastsat årlig fee vil starte.

During the first quarter of 2019, the Group's shareholders and the Group's management company signed a new management agreement and agreement of a settlement of the management company's remaining compensation as explained above.

According to the reached agreement, the management company received 1,872,062 new shares in SG Nordic ApS, corresponding to 9.57% of outstanding issued share capital.

By this transaction, the management company's right of compensation regarding the services provided in the years 2011-2018 was satisfied in full, and the new management agreement for ongoing management services based on fixed annual fee will take effect.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

### Noter

Notes to the financial statements

	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
	2018	2017	2018	2017
DKK'000				
<b>3 Personaleomkostninger</b>				
Staff costs				
Lønninger	3.236	5.145	3.236	5.145
Wages/salaries				
Andre omkostninger til social sikring	27	35	27	35
Other social security costs				
Andre personaleomkostninger	137	237	137	237
Other staff costs				
Relateret til drift af koncernen	-1.686	-1.369	0	0
Related to the operation of the Group				
	<u>1.714</u>	<u>4.048</u>	<u>3.400</u>	<u>5.417</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	4	6	4	6
Average number of full-time employees				
Antal ansatte på balancedagen	3	6	3	6
Number of employees at the balance sheet date				

#### Ledelsesvederlag

I midten af 2018 udløb koncernens administrationsaftale med administrationsselskabet efter 7 år. Ifølge aftalen med ledelsen og aktionærer ville der efter 7 år fra aftalens indgåelse er administrationsselskabet berettiget til at modtage den tilbageværende kompensation, aftalt i aftalen, for sin service i at forme koncernens portefølje, skattestruktur, finansieringsstruktur og at stå for administration af porteføljen i løbet af de 7 år aftalen løb. Den supplerende kompensation er baseret på porteføljens dagsværdi aftalt mellem administrationsselskabet og aktionærer og vil blive betalt i form af anparter i SG Nordic ApS der stemmer til den aftalte værdi.

Administrationsselskabet og koncernens aktionærer indgik 31. december 2018 en aftale om dagsværdien af porteføljen og den efterfølgende kompensation til administrationsvirksomheden vil summeres til SG Nordic ApS der totalt udgør 9,57% af anparterne i selskabet.

Udstedelsen af anparterne vil blive udført ved underskriften af den nye administrationsaftale, og afregningen af den resterende kompensation.

#### Management remuneration

In mid-2018, the Group's management agreement with its management company expired after seven years. As agreed with Management and shareholders, the management company is entitled to receive the remaining compensation under the agreement for the services provided in relation to forming the group's portfolio, tax structure, financing structure and managing the portfolio for the 7 years that the agreement was in force. The additional compensation is based on the portfolio's fair value agreed between the management company and the Group's shareholders and will be paid to the management company in the form of shares in SG Nordic ApS equal to the agreed value.

As of 31 December 2018, the management company and the Group's shareholders reached an understanding of the fair value of the portfolio, and the subsequent compensation to the management company will sum up to shares in SG Nordic ApS totalling 9.57% of the total outstanding issued shares in the company.

The issuance of shares will be executed when the new management agreement is signed and the remaining compensation has been paid out to the management company.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

### Noter

Notes to the financial statements

	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
	2018	2017	2018	2017
DKK'000				
<b>4</b> Finansielle indtægter				
Financial income				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	11.266	11.811
Interest receivable, group entities				
Dagsværdireguleringer af afledte finansielle instrumenter	1.292	3.719	31	0
Fair value adjustments of derivatives				
Andre finansielle indtægter	0	595	18	191
Other financial income				
	<u>1.292</u>	<u>4.314</u>	<u>11.315</u>	<u>12.002</u>
	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
DKK'000	2018	2017	2018	2017
<b>5</b> Finansielle omkostninger				
Financial expenses				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0	1.754	1.276
Interest expenses, group entities				
Renteomkostninger til associerede virksomheder	1.599	1.706	0	0
Interest expenses, associates				
Dagsværdireguleringer af afledte finansielle instrumenter	7.415	2.719	0	127
Fair value adjustments of derivatives				
Andre finansielle omkostninger	19.336	17.291	569	108
Other financial expenses				
	<u>28.350</u>	<u>21.716</u>	<u>2.323</u>	<u>1.511</u>
<b>6</b> Skat af årets resultat				
Tax for the year				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	217	584	1.077	1.392
Estimated tax charge for the year				
Årets regulering af udskudt skat	12.059	8.546	230	-265
Deferred tax adjustments in the year				
Regulering af skat vedrørende tidligere år	25	416	25	-1.179
Tax adjustments, prior years				
	<u>12.301</u>	<u>9.546</u>	<u>1.332</u>	<u>-52</u>

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

### Noter

Notes to the financial statements

#### 7 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 2018 Cost at 1 January 2018	1.395.289	831	380	257	1.396.757
Tilgang i årets løb Additions in the year	56.070	0	0	136	56.206
Amortisering af lejetilskud Amortization of lease incentives	-609	0	0	0	-609
Overført til andre poster Transferred to others	0	0	0	-257	-257
Kostpris 31. december 2018 Cost at 31 December 2018	1.450.750	831	380	136	1.452.097
Opskrivninger 1. januar 2018 Revaluations at 1 January 2018	77.975	0	0	0	77.975
Årets værdiregulering Revaluations in the year	-1.142	0	0	0	-1.142
Opskrivninger 31. december 2018 Revaluations at 31 December 2018	76.833	0	0	0	76.833
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018 Impairment losses and depreciation at 1 January 2018	0	522	203	0	725
Årets afskrivninger Amortisation/depreciation in the year	0	199	57	0	256
Af- og nedskrivninger 31. december 2018 Impairment losses and depreciation at 31 December 2018	0	721	260	0	981
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018 Carrying amount at 31 December 2018	1.527.583	110	120	136	1.527.949



## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

### Noter

Notes to the financial statements

DKK'000	Modervirksomhed Parent company		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar Other fixtures and fittings, tools and equipment	Indretning af lejede lokaler Leasehold improvements	I alt Total
Kostpris 1. januar 2018 Cost at 1 January 2018	831	380	1.211
Kostpris 31. december 2018 Cost at 31 December 2018	831	380	1.211
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018 Impairment losses and depreciation at 1 January 2018	522	203	725
Årets afskrivninger Amortisation/depreciation in the year	199	57	256
Af- og nedskrivninger 31. december 2018 Impairment losses and depreciation at 31 December 2018	721	260	981
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018 Carrying amount at 31 December 2018	110	120	230

## 8 Investeringsejendomme Investment property

Koncern  
Group

### Opgørelse af dagsværdi

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

Som følge af høj volatilitet på leje- og ejendomsmarkedet indeholder dagsværdien for investeringsejendommen visse nedsættelser på grund af ledige lejemål og fremtidige nødvendige genanskaffelsesomkostninger baseret på ledelsens bedste overbevisning. Desuden afspejler dagsværdien af ejendommene ikke lejernes depositum. Uden at medregne ovenstående nedsættelser og lejernes depositum taget i betragtning vil den fulde markedsværdi af investeringsejendommen være 1.549 mio. kr.

### Fair value estimation

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

Due to high volatility in the leasing and real estate markets, the investment property fair value includes certain reductions due to vacancy and future required replacement costs based on management's best knowledge. In addition, the fair value of the properties does not account for the lessees' deposits. Excluding the above-mentioned reductions and accounting for the lessees' deposits, the full market value of the investment property will be DKK 1,549 million.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

### Noter

Notes to the financial statements

#### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

##### Shopping centre

Afkaskrav: 6,25 % -7,25 %  
 Inflationsrate: 2,00 %  
 Administration: 1 - 2 % af leje  
 Ekstern vedligeholdelse: 25-35 kr. pr. m2

##### Supermarkeder

Afkaskrav: 5,56 % - 8,75 %  
 Inflationsrate: 2,00 %  
 Administration: 15.000 kr. pr. ejendom  
 Ekstern vedligeholdelse: 25-30 kr. pr. m2

#### Significant fair value assumptions

##### Shopping centres

Yield: 6.25% -7.25%  
 Inflation rate: 2.00%  
 Administration: 1 - 2 % of rent  
 External maintenance: DKK 25-35 pr. sqm

##### Supermarkets

Yield: 5.56 % -8.75 %  
 Inflation rate: 2.00 %  
 Administration: DKK 15,000 per property  
 External maintenance: DKK 25-30 per sqm

## 9 Finansielle anlægsaktiver

Investments

### Koncern

Group

Navn Name	Retsform Legal form	Hjemsted Domicile	Ejerandel Interest	Egenkapital Equity DKK'000	Resultat Profit/loss DKK'000
<b>Dattervirksomheder</b>					
<b>Subsidiaries</b>					
DSPA1	ApS	København	60,00 %	42.137	4.836
DSPA2	ApS	København	60,00 %	41.614	4.908
DSPA3	ApS	København	60,00 %	32.104	-783
DSPA4	ApS	København	60,00 %	41.678	4.254
DSPA5	ApS	København	60,00 %	35.274	3.363
DSPA6	ApS	København	60,00 %	35.955	2.714
DSPH	ApS	København	60,00 %	135.895	18.581
IPDS	P/S	København	60,00 %	161.660	19.106
<b>IPDS General</b>					
Partner	ApS	København	100,00 %	2.276	496
Arbel	ApS	København	100,00 %	67.804	12.693
Yarden	A/S	København	100,00 %	46.513	7.509
Carmel	ApS	København	100,00 %	22.697	2.422
Kineret	ApS	København	100,00 %	45.679	4.115
Meron	ApS	København	100,00 %	45.330	4.112
Tavor	ApS	København	100,00 %	54.384	5.299
Vavsivan	ApS	København	100,00 %	3.001	-8.754

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

### Noter

Notes to the financial statements

#### 9 Finansielle anlægsaktiver (fortsat) Investments (continued)

DKK'000	Modervirksomhed Parent company			I alt Total
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder Investments in group entities	Tilgodehavende r hos tilknyttede virksomheder Receivables from group entities	Deposita, finansielle anlægsaktiver Deposits, investments	
Kostpris 1. januar 2018 Cost at 1 January 2018	169.752	169.325	115	339.192
Tilgang i årets løb Additions in the year	0	16.200	100	16.300
Afdrag i årets løb Repayments in the year	0	-24.070	-115	-24.185
Kostpris 31. december 2018 Cost at 31 December 2018	169.752	161.455	100	331.307
Værdireguleringer 1. januar 2018 Value adjustments at 1 January 2018	157.127	0	0	157.127
Årets opskrivninger Revaluations for the year	33.696	0	0	33.696
Værdireguleringer 31. december 2018 Value adjustments at 31 December 2018	190.823	0	0	190.823
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018 Carrying amount at 31 December 2018	360.575	161.455	100	522.130

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

### Noter

Notes to the financial statements

DKK'000	Modervirksomhed Parent company	
	2018	2017
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	17.700
	<u>17.700</u>	<u>17.700</u>

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

DKK'000	2018	2017	2016	2015	2014
Saldo primo Opening balance	17.700	17.700	15.000	13.000	9.000
Kapitalforhøjelse Capital increase	0	0	2.700	2.000	4.000
	<u>17.700</u>	<u>17.700</u>	<u>17.700</u>	<u>15.000</u>	<u>13.000</u>

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

DKK'000	Koncern Group			
	Gæld i alt 31/12 2018 Total debt at 31/12 2018	Afdrag næste år Repayment, next year	Langfristet andel Long-term portion	Restgæld efter 5 år Outstanding debt after 5 years
Gæld til realkreditinstitutter Mortgage debt	773.017	24.065	748.952	621.077
Ansvarlig lånekapital Subordinate loan capital	118.692	71.716	46.976	0
Gæld til associerede virksomheder Payables to associates	34.773	0	34.773	34.773
Anden gæld Other payables	17.290	0	17.290	17.290
	<u>943.772</u>	<u>95.781</u>	<u>847.991</u>	<u>673.140</u>

Amortiserede låneomkostninger indregnet i  
 gæld til realkreditinstitutter udgør 4.210 t.kr.

Amortised borrowing costs recognised in  
 mortgage debt represent DKK 4,210 thousand.

DKK'000	Modervirksomhed Parent company			
	Gæld i alt 31/12 2018 Total debt at 31/12 2018	Afdrag næste år Repayment, next year	Langfristet andel Long-term portion	Restgæld efter 5 år Outstanding debt after 5 years
Ansvarlig lånekapital Subordinate loan capital	118.692	71.716	46.976	0
	<u>118.692</u>	<u>71.716</u>	<u>46.976</u>	<u>0</u>

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

### Noter

Notes to the financial statements

#### 12 Hensatte forpligtelser Provisions

Koncern  
Group

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

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

#### 13 Ansvarlig lånekapital Subordinate loan capital

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

Subordinate loan capital is subordinate to secured and unsecured debt. The debt is not convertible and carries interest on arm's length terms.

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

Modervirksomhed  
Parent company

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

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

Der er herudover ingen eventualforpligtelser eller andre økonomiske forpligtelser pr. 31. december 2018.

There are no further contingent liabilities or other financial obligations as at 31 December 2018.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

### Noter

Notes to the financial statements

#### 15 Sikkerhedsstillelser

Collateral

##### Koncern

Group

Til sikkerhed for prioritetsgæld 773.017 t.kr. er der afgivet sikkerhed i følgende aktiver:

Grunde og bygninger, regnskabsmæssig værdi 1.527.583 t.kr.

##### Modervirksomhed

Parent company

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

The Company has placed the following assets as security for mortgage debts totalling DKK 773,017 thousand:

Land and buildings, carrying amount DKK 1,527,583 thousand.

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

#### 16 Valuta- og renterisici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter

Currency and interest rate risks and use of derivative financial instruments

##### Koncern

Group

##### Renteswap

Koncernen har indgået renteswaps med Jyske Bank og Danske Bank.

Renteswapsaftalerne er indgået med henblik på at afdække renterisikoen forbundet med prioritetsgælden med en nominal værdi på 685 mio. kr.

Aftalernes nominelle værdi pålyder 679 mio. kr. med udløb mellem 30. september 2022 og 30. juni 2031.

Der er foretaget swaps af den variable rente CIBOR 12m med en fast rente mellem 1,88 % - 2,438 %, den variable rente CIBOR 6m med en fast rente på 0,984 % og den variable rente CIBOR 3m med en fast rente på mellem 0,523 - 1,157%

##### Interest rate swap

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

The interest swap agreements have been entered into for the purpose of hedging the interest rate risk associated with the mortgage debt of DKK 685 million nominal value.

The nominal amount of the agreements is DKK 679 million and expiry is agreed between 30 September 2022 and 30 June 2031.

The floating rate CIBOR 12m has been swapped to a fixed rate of 1.88 - 2.438% p.a. The floating rate CIBOR 6m has been swapped to a fixed rate of 0.984%. The floating rate CIBOR 3m has been swapped to a fixed rate of 0.523% - 1.157%.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

### Noter

Notes to the financial statements

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

##### Koncern

Group

Dagsværdien beregnes af Jyske Bank og Danske Bank efter aftalernes diskonterede cash flow ved anvendelse af markedsrenten pr. 31. december 2018.

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

Dagsværdien af renteswapsaftalerne beløber sig til 23,3 mio. kr. pr. 31. december 2018. Dagsværdien af renteswapsaftalerne er indregnet som anden gæld.

The fair value of the interest swaps amounts to DKK 23.3 million at 31 December 2018. The fair value of the interest swaps is 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 188 mio. kr.

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 value of DKK 188 million.

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

The nominal value of the agreements is DKK 188 million. The agreements expire on 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 interest 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 2018.

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

Rentecappene med negativ dagsværdi er 91 t.kr. pr. 31. december 2018. Dagsværdien af rentecappene er indregnet som anden gæld.

Interest caps with negative fair value amount to DKK 91 thousand at 31 December 2018. The fair value of the interest caps has been recognised as other payables.

Rentecappene med positiv dagsværdi er 579 t.kr. pr. 31. december 2018. Dagsværdien af rentecappene er indregnet som andre tilgodehavender.

Interest caps with positive fair value amounts to DKK 579 thousand at 31 December 2018. The fair value of the interest caps has been recognized as other receivables.

##### Rentestruktur

Koncernen har indgået rentestruktur med Danske Bank.

##### Interest rate structures

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

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

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

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

### Noter

Notes to the financial statements

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

Aftalernes nominelle værdi er 40 mio. kr. med valør 26. september 2022

The nominal amount of the agreements is DKK 40 million and the termination date is set to 26 September 2022.

Der er indgået renteaftaler med følgende intervaller:

interest rate agreements have been made with the following intervals:

u Rentefloor på 1,8 %

u Interest rate floor at 1.8%

u Rentecap på 2,71%

u Interest rate cap at 2.71%

u Rentetillæg af rentemarginal over 4,5%

u Interest rate supplement above 4.5%

Dagsværdien beregnes af Danske Bank efter aftalens diskonterede cashflow ved anvendelse af markedsrenten pr. 31. december 2018.

The fair value has been calculated by Danske Bank based on the agreements' discounted cash flow using the market interest rate at 31 December 2018.

Dagsværdien af renteflooren er 2,1 mio. kr. pr. 31. december 2018. Dagsværdien af renteflooren er indregnet som anden gæld.

The fair value of the interest floor amounts to DKK 2.1 million at 31 December 2018. The fair value of the interest rate floors has been recognised as other payables.

#### Modervirksomhed Parent company

##### Rentecap

##### Interest rate caps

Virksomheden har indgået rentecaps med Danske Bank og Credit Suisse.

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

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

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 108 million.

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

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

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

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

Dagsværdien beregnes af Danske Bank og Credit Suisse efter aftalens diskonterede cashflow ved anvendelse af markedsrenten pr. 31. december 2018.

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

Dagsværdien af rentecappen med Credit Suisse er 238 t.kr. pr. 31. december 2018. Dagsværdien af rentecappen er indregnet som andre tilgodehavender.

The fair value of the interest cap with Credit Suisse amounts to DKK 238 thousand at 31 December 2018. The fair value of the interest cap has been recognised as other receivables.

Dagsværdien af rentecappen med Danske Bank er 91 t.kr. pr. 31. december 2018. Dagsværdien af rentecappen er indregnet som anden gæld.

The fair value of the interest rate cap with Danske Bank amounts to DKK 91 thousand. The fair value of the interest rate cap has been recognised as other payables.



## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

### Noter

Notes to the financial statements

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

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

#### 17 Nærtstående parter

Related parties

Modervirksomhed  
 Parent company

Ejerforhold  
 Ownership

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

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

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

DKK'000	Modervirksomhed Parent company	
	2018	2017
18 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	33.580	36.369
Overført resultat Retained earnings	4.197	5.103
	<b>37.777</b>	<b>41.472</b>
DKK'000	Koncern Group	
	2018	2017
19 Reguleringer Adjustments		
Værdiregulering af investeringsejendomme Fair value adjustment of investment properties	1.142	3.072
Øvrige reguleringer Other adjustments	37	584
	<b>1.179</b>	<b>3.656</b>

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

## Noter

Notes to the financial statements

DKK'000	Koncern Group	
	2018	2017
20 Ændring i driftskapital Changes in working capital		
Ændring i tilgodehavender Change in receivables	1.889	6.383
Ændring i leverandørgæld m.v. Change in trade and other payables	-6.775	-15.761
Andre ændringer i driftskapital Other changes in working capital	42.938	22.798
	<u>38.052</u>	<u>13.420</u>