

SG Nordic ApS

Vesterbrogade 149, 1620 København V

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

Årsrapport 2019

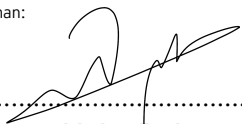
Annual report 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. april 2020

Approved at the Company's annual general meeting on 7 April 2020

Dirigent:

Chairman:



.....

Chen Haim Buber

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

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





Indhold

Contents

Ledespåtegning	2
Statement by the Executive Board	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Independent auditor's report	
Ledelsesberetning	7
Management's review	
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december	14
Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December	
Resultatopgørelse	14
Income statement	
Balance	16
Balance sheet	
Egenkapitalopgørelse	20
Statement of changes in equity	
Pengestrømsopgørelse	22
Cash flow statement	
Noter	23
Notes to the financial statements	

Ledelsespåtegning

Statement by the Executive Board

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

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 2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 7. april 2020

Copenhagen, 7 April 2020

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 2019.

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 2019 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 2019.

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af 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 2019, 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 2019, 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 2019 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the 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

- ▶ 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.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af 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 koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ 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.
- ▶ Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations or the override of internal control.
- ▶ Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's and the Parent Company's internal control.
- ▶ Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
- ▶ Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the 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.
- ▶ 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.

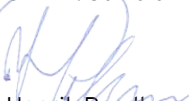
København, den 7. april 2020

Copenhagen, 7 April 2020

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Reedtz

statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

mne24830

► 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.



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/Copenhagen

Regnskabsår/Financial year

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

Direktion/Executive Board

Erez Karti

Revision/Auditors

Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Management's review

Hoved- og nøgletal for koncernen

Financial highlights for the Group

DKKm	2019	2018	2017	2016	2015
------	------	------	------	------	------

Hovedtal

Key figures

Huslejeindtægter Rent	107	99	91	79	64
Resultat af primær drift Operating profit/loss	29	76	69	89	103
Resultat af finansielle poster Net financials	-40	-27	-17	-21	-11
Årets resultat Profit/loss for the year	-12	44	42	52	71

Balancesum Total assets	1.654	1.572	1.530	1.410	1.233
Egenkapital Equity	558	507	464	421	338

Pengestrømme fra driftsaktiviteten Cash flows from operating activities	64	65	44	88	44
Pengestrømme til investerings- aktiviteten Net cash flows from investing activities	-84	-56	-145	-188	-245
Pengestrømme fra finansierings- aktiviteten Cash flows from financing activities	11	21	85	91	246

Nøgletal

Financial ratios

Overskudsgrad Operating margin	27,7 %	83,8 %	76,9 %	112,7 %	160,9 %
Afkastningsgrad Return on assets	1,8 %	4,9 %	4,7 %	6,7 %	9,7 %
Soliditetsgrad Equity ratio	29,7 %	28,4 %	26,7 %	26,0 %	23,5 %
Egenkapitalforrentning Return on equity	-3,5 %	8,8 %	10,7 %	13,6 %	24,0 %

Gennemsnitligt antal fuldtidsbe- skæftigede Average number of employees	2	4	6	6	3
---	---	---	---	---	---

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

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

Ledelsesberetning

Management's review

Koncernens væsentligste aktiviteter

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

Usædvanlige forhold, som har påvirket årsregnskabet

Ikke-tilbagevendende egenkapitalbevægelser

I midten af 2018 udløb koncernens management-aftale med den associerede part, management-selskabet, på syvårsdagen for management-aftalen. I henhold til management-aftalen og aktionæraftalen - på syvårsdagen for management-aftalen - er management-selskabet berettiget til at modtage sin resterende kompensation, som defineret i management-aftalen, for sine langsigtede services i oprettelsen af koncernportefølje, skattestruktur, finansieringsstruktur og styring af porteføljen i løbet af disse 7 år. Den ekstra kompensation er baseret på porteføljens dagsværdi aftalt mellem management-selskabet og koncernens aktionærer og udbetales til management-selskabet i aktier i SG Nordic ApS svarende til den aftalte værdi.

Pr. 31. december 2018 blev management-selskabet og koncernens aktionærer enige om porteføljens dagsværdi, og den resterende kompensation til management-selskabet vil beløbe sig til aktier i SG Nordic ApS, i alt 9,57 % af de samlede udestående udstedte aktier i selskabet (svarende til 62,5 mio. kr.).

Udstedelsen af aktier blev gennemført 1. januar 2019.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på 11.967 t.kr. mod et overskud på 43.571 t.kr. sidste år, og koncernens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 557.839 t.kr.

De økonomiske resultater for året, der sluttede den 31. december 2019, opfyldte ledelsens planer og forventninger. I løbet af 2019 afsluttede koncernen overtagelsen af 2 nye selvstændige supermarkeder til en samlet værdi af 78 mio. kr.

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.

Unusual matters having affected the financial statements

Non-recurring equity transactions

In mid-2018, the Group's management agreement with its related party, management company reached its expiry date on the 7th anniversary of the management agreement. According to the management agreement and the shareholders' agreement - upon the 7th anniversary of the management agreement - the management company is entitled to receive its remaining compensation, as defined in the management agreement, for its prolonged services in forming the group portfolio, tax structure, financing structure and managing the portfolio during those 7 years. 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 shares of SG Nordic ApS equal to the agreed value.

As of 31 December 2018, the management company and the Group's shareholders reached an understanding on the fair value of the portfolio and the remaining compensation to the management company will sum up to shares in SG Nordic ApS totaling 9.57% of the total outstanding issued shares of the company (equivalent to DKK 62.5 million).

The issuance of shares was executed on 1 January 2019.

Financial review

The income statement for 2019 shows a loss of DKK 11,967 thousand against a profit of DKK 43,571 thousand last year, and the group's balance sheet at 31 December 2019 shows equity of DKK 557,839 thousand.

The financial results for the year ended on 31 December 2019 met management plans and expectations. During 2019, the Group completed the acquisition of 2 new standalone supermarkets with total value of DKK 78 million.

Ledelsesberetning

Management's review

Koncernens økonomiske resultater endte med en samlet lejeindkomst på 106,8 mio. kr. i 2019 sammenlignet med 99,2 mio. kr. i 2018 på grund af nye projekter erhvervet i løbet af 2019 og helårseffekten af projekter erhvervet i løbet af 2018. Derudover steg indkomsterne for "like-for-like"-ejendomme som følge af huslejeindeksering.

Driftsomkostningsniveauet i 2019 forblev på samme niveau som i 2018, selvom det samlede antal forvaltede kvm steg, primært fordi der ikke var nogen større vedligeholdelsesindgreb i 2019.

Virksomhedsomkostninger i 2019 inkluderer ikke-tilbagevendende engangsomkostninger til administration på i alt 62,5 mio. kr. De ikke-tilbagevendende engangsomkostninger blev beregnet og aftalt som led i administrationsaftalen - se yderligere detaljer nedenfor under ekstraordinær egenkapitaltransaktion.

Bortset fra de ovennævnte ikke-tilbagevendende engangsomkostninger til administration lå virksomhedens omkostningsniveau i 2019 på 12,9 mio. kr. sammenlignet med 10,6 mio. kr. i 2018. Stigningen skyldtes hovedsageligt ændringen af administrationsaftalen, der trådte i kraft 1. januar 2019 (efter afviklingen af den gamle aftale som beskrevet ovenfor). I henhold til ændringen af administrationsaftalen nedsattes faste administrationsgebyrer, og en yderligere honorarkomponent, der kun skal betales efter tilbagebetaling af aktionærernes ansvarlige lånekapital, tilføjes. Det beløb, der blev betalt som honorar i 2019, var på 2,1 mio. kr.

Som et resultat af ovennævnte var EBIT på 26,5 mio. kr., svarende til 89 mio. kr. uden det ekstraordinære administrationssalær, i 2019 sammenlignet med 84,1 mio. kr. i 2018.

Nettoresultatet før skat var på 52,1 mio. kr. uden de ikke-tilbagevendende engangsomkostninger til administration (et underskud på 10,4 mio. kr. inklusive de ikke-tilbagevendende engangsomkostninger til administration) i 2019 sammenlignet med 55,9 mio. kr. i 2018. Resultaterne før skat i 2019 blev påvirket markant af rentefaldet. De 10-årige swap-rater for danske kroner faldt i løbet af 2019 til et historisk lavt niveau, hvilket resulterede i et negativt dagsværditab på 18,2 mio. kr. i løbet af 2019 sammenlignet med et tab på 6,1 mio. kr. i 2018.

Nettoresultatet uden ikke-tilbagevendende poster og dagsværdireguleringer beløb sig til 67,3 mio. kr. i 2019 sammenlignet med 63,2 mio. kr. i 2018.

The Group's financial results ended up with total rental income of DKK 106.8 million in 2019 compared to DKK 99.2 million in 2018 due to new projects acquired during 2019 and full year effect of projects acquired during 2018. In addition, like-for-like properties' income increased as well due to rent indexation.

Operating costs level in 2019 remained at same level as in 2018, even though total sqm managed increased, mainly due to no material maintenance events in 2019.

Corporate costs in 2019 include extraordinary, non-recurring, management fee cost totalling DKK 62.5 million. The extraordinary costs were calculated and agreed as part of the management service agreement - see further details below under extraordinary equity transaction.

Apart from the above-mentioned non-recurring management fee cost, corporate costs level in 2019 reached DKK 12.9 million compared to DKK 10.6 million in 2018. The increase was mainly due to the amendment of the management services agreement which came into force on 1 January 2019 (following the settlement of old agreement as described above). According to the amended agreement, fixed management fees are reduced slightly, and an additional fee component is added as a subordinated fee, payable only second to shareholders' capital notes repayment. The amount paid as subordinated fee in 2019 summed up to DKK 2.1 million.

As a result of the above mentioned, the EBIT summed up to DKK 26.5 million, and DKK 89 million excl. the extraordinary management fee in 2019 compared to DKK 84.1 million in 2018.

The net results before tax summed up to DKK 52.1 million excl. non-recurring management fee (and a loss of DKK 10.4 million, including the non-recurring cost) in 2019 compared to DKK 55.9 million in 2018. The results before tax in 2019 were impacted significantly by the decrease in interest rates. The 10Y DKK swap rates decreased during 2019 to an all-time low level, resulting in a negative fair value loss of DKK 18.2 million during 2019, compared to a loss of DKK 6.1 million in 2018.

The net results excluding non-recurring items and fair value adjustments summed up to DKK 67.3 million in 2019 compared to DKK 63.2 million in 2018.

Ledelsesberetning

Management's review

Den samlede balance pr. 31. december 2019 udgjorde 1,7 mia. kr. sammenlignet med 1,6 mia. kr. pr. 31. december 2018, primært på grund af erhvervelsen af de ovennævnte projekter. De samlede aktiver i balancen består hovedsageligt af dagsværdien af investerings-ejendomme. I løbet af 2019 har koncernen indregnet en stigning i ejendommenes dagsværdi på 3,1 mio. kr. sammenlignet med et fald i dagsværdien på 1,1 mio. kr. i 2018. Stigningen i dagsværdi skyldes især stigningen i ejendommenes nettofortjeneste på grund af lejeindeksering, mens markedsafkast forbliver på ca. samme niveau.

Ekstern finansiering forblev på et meget rimeligt niveau. Niveauet af ekstern gæld til samlede aktiver pr. 31. december 2019 var 51,0 % mod 50,3 % pr. 31. december 2018.

Særlige risici

Ledelsen arbejder konstant på at begrænse forretningsmæssige risici og sikre koncernens stærke vækst og økonomiske resultater.

Renterisiko

Udsving i rentemarkedet kan indebære visse pengestrømsrisici i forhold til koncernens økonomiske resultater. Koncernen opretholder sin strategi om at sikre alle sine renter på langfristet gæld, og i slutningen af 2019 er 100 % af lånenes renter sikret i en gennemsnitlig periode på 6,3 år. At stille sikkerhed for disse sikringsstrategier eliminerer eventuelle risici i de kommende år for koncernens pengestrømme.

Leasingrisici

Leasingmarkedet er meget svingende og kan påvirke koncernens lejeindtægter. Ledelsens tilgang omfatter bl.a. detaljerede kontrakter med lejere for at sikre et korrekt økonomisk grundlag og rimelig prissætning af leje. Ledelsen arbejder løbende på at udvide leasingkontrakter med betingede lejeforhold, og pr. 31. december 2019 er koncernens WALT (Weighted Average Lease Term - vægtet gennemsnitlig leasingperiode) på over 6 år.

The total balance sheet as of 31 December 2019 summed up to DKK 1.7 billion compared to DKK 1.6 billion as of 31 December 2018, mainly due to the acquisition of the above-mentioned projects. The total assets in the balance sheet mainly comprise the fair value of investment property. During 2019, the Group recognised properties fair value increase of DKK 3.1 million compared to a decrease in fair value of DKK 1.1 million in 2018. The increase in fair value is generated mainly from the increase in properties NOI due to rent indexation, while market yields remain at approx. the same level.

External financing remained at a very reasonable level. The level of external debt to total assets as of 31 December 2019 was 51.0%, compared to a 50.3% ratio as of 31 December 2018.

Special risks

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

Interest risk

The fluctuations in the interest markets might create certain cash flow risks in respect of the Group's financial results. The Group maintains its strategy to hedge all its long-term debt interest and at the end of 2019, 100% of the loans' interest is hedged for an average period of 6.3 years. Securing those hedge strategies eliminates any risks in the next years to the group's cash flows.

Leasing risk

The leasing market is very volatile and might affect the Group's rental income. Management approach includes careful engagements with tenants to ensure proper financial background and reasonable rent level pricing. Management is constantly working to extend lease agreements with covenant tenants and as of 31 December 2019, the Group's WALT (Weighted Average Lease Term) is more than 6 years.

Ledelsesberetning

Management's review

Høj volatilitet på ejendomsmarkedet

Ejendomsmarkedet og især markedet for sekundære lokationer har oplevet meget høje renter i de sidste par år, men lider samtidigt under høj volatilitet på grund af mange variable elementer. Dette kan påvirke dagsværdien af koncernens ejendomme. Ledelsen anvendte i høj grad eksterne vurderingsmænd og anvendte en forsigtig og konservativ tilgang til ejendommens værdiansættelse, der tog højde for de forskellige elementer såsom udskiftningsomkostninger, lejeniveauer, nødvendige anlægsudgifter osv.

Begivenheder efter balancedagen

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

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

Selvom vi forventer, at mindre lejere vil opleve betalingsvanskeligheder i denne periode, hvilket vil påvirke koncernens samlede indkomst, forventer vi ikke, at effekten vil påvirke koncernens finansielle stabilitet, som følge af at lejerisikoen er begrænset af det aktuelle lejemix. Majoriteten af lejeporteføljen (68 %) kommer fra store supermarkeds kæder og andre efter ledelsens vurdering finansielt stabile lejere. Supermarkederne forbliver åben og har realiseret en stigning i salg som følge af stigninger i forbrug i samfundet ved begyndelsen af krisen.

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

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

High volatility in the real estate market

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

Events after the balance sheet date

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

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

Though we expect some of the small tenants will have trouble going through this period, which will affect the Group's total income, we believe that the effect will not harm the Group's financial stability and the rent exposure is limited due to our tenant mix. The majority of rents (68%) is contributed by large supermarket chains which remain open, and other tenants under management's assessment are considered financial stable. The supermarket chains remain strong and even increased their sales due to higher public consumption at the start of the crisis.

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

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

Ledelsesberetning

Management's review

Baseret på ovenstående og med udgangspunkt i konservative antagelser forbliver virksomhedens DCR (Debt Coverage Ratio) stærk på 1,5 og tilvejebringer dermed fornødne pengestrømme til at komme positivt igennem krisen.

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

Forventet udvikling

Idet koncernens lejeindkomst er sikret i mere end 6 år, og al dens gæld dækkes af fastforrentede sikringsstrategier, forventer ledelsen, at "like-for-like"-ejendommenes resultater for 2020 vil være stabile med en let øgning i lejeindkomsten skabt af indeksering (en øgning på ca. 1,5 %), og udgiftsniveauet forventes at forblive på samme niveau som i 2019, hvilket vil kræve den samme vækst i nettoresultaterne, eksklusive ændringer i dagsværdien af investeringsejendomme og finansielle instrumenter samt ekstraordinære poster.

Ledelsen vil fortsat søge nye projekter og måder at udvide sin portefølje på, idet den følger strenge købskriterier i lyset af ovennævnte risici.

Based on the above and under a very conservative assumption, the Company's DCR (Debt Coverage Ratio) for the coming year will remain strong and is expected to exceed 1.5, which provides sufficient funds for the Company to pass this crisis positively.

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

Outlook

As the Group's rental income is secured for more than 6 years and all its debt is covered by fixed interest hedge strategies, Management expects the like-for-like properties' results in 2020 to be stable with a slight increase in rental income thanks to indexation (increase of app. 1.5%), and the cost level is expected to remain at the same level as in 2019, which will imply the exact 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	
		2019	2018	2019	2018
	Huslejeindtægter	106.765	99.223	0	0
	Rent				
	Driftsomkostninger	-5.608	-7.143	0	0
	Operating expenses				
	Andre driftsindtægter	767	866	43.720	7.048
	Other operating income				
	Andre eksterne omkostninger	-74.313	-6.904	-71.778	-6.971
	Other external expenses				
	Bruttoresultat	27.611	86.042	-28.058	77
	Gross profit				
2	Personaleomkostninger	-935	-1.714	-2.628	-3.400
	Staff costs				
6	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver				
	Amortisation/depreciation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment	-168	-256	-168	-256
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	26.508	84.072	-30.854	-3.579
	Operating profit/loss before fair value adjustments				
	Dagsværdiregulering af investeringsejd.	3.114	-1.142	0	0
	Fair value adjustments of investment property				
	Resultat før finansielle poster	29.622	82.930	-30.854	-3.579
	Profit/loss before net financials				
	transport to be carried forward	29.622	82.930	-30.854	-3.579

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	
		2019	2018	2019	2018
	transport to be carried forward	29.622	82.930	-30.854	-3.579
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder Income from investments in group entities	0	0	-1.136	33.696
3	Finansielle indtægter Financial income	1.473	1.292	12.616	11.315
4	Finansielle omkostninger Financial expenses	-41.451	-28.350	-2.114	-2.323
	Resultat før skat Profit/loss before tax	-10.356	55.872	-21.488	39.109
5	Skat af årets resultat Tax for the year	-1.611	-12.301	4.936	-1.332
	Årets resultat Profit/loss for the year	-11.967	43.571	-16.552	37.777
	Koncernens resultat fordeler sig således: Specification of the Group's results of operations:				
	Anpartshavere i SG Nordic ApS Shareholders in SG Nordic ApS	-16.552	37.777		
	Minoritetsinteresser Non-controlling interests	4.585	5.794		
		-11.967	43.571		

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	
		2019	2018	2019	2018
	AKTIVER				
	ASSETS				
	Anlægsaktiver				
	Fixed assets				
6	Materielle anlægsaktiver				
	Property, plant and equipment				
7	Investeringsejendomme	1.613.766	1.527.583	0	0
	Investment property				
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
	Other fixtures and fittings, tools and equipment	0	110	0	110
	Indretning af lejede lokaler	62	120	62	120
	Leasehold improvements				
	Materielle anlægsaktiver under udførelse				
	Property, plant and equipment in progress	92	136	0	0
		<u>1.613.920</u>	<u>1.527.949</u>	<u>62</u>	<u>230</u>
8	Finansielle anlægsaktiver				
	Investments				
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	305.535	360.575
	Investments in group entities				
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	165.916	161.455
	Receivables from group entities				
	Deposita, finansielle anlægsaktiver	100	100	100	100
	Deposits, investments				
		<u>100</u>	<u>100</u>	<u>471.551</u>	<u>522.130</u>
	Anlægsaktiver i alt				
	Total fixed assets	<u>1.614.020</u>	<u>1.528.049</u>	<u>471.613</u>	<u>522.360</u>
	transport to be carried forward	1.614.020	1.528.049	471.613	522.360

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	
		2019	2018	2019	2018
	transport brought forward	1.614.020	1.528.049	471.613	522.360
	Omsætningsaktiver Non-fixed assets				
	Tilgodehavender Receivables				
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	125.535	127.438
	Receivables from group entities				
	Udsudte skatteaktiver	0	0	4.721	57
	Deferred tax assets				
	Tilgodehavende selskabsskat	0	1.000	0	1.000
	Tax receivables				
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	0	273	939
	Joint taxation contribution receivable				
	Andre tilgodehavender	5.799	1.374	42.298	5.698
	Other receivables				
		5.799	2.374	172.827	135.132
	Likvide beholdninger Cash	34.363	41.736	4.750	897
	Omsætningsaktiver i alt Total non-fixed assets	40.162	44.110	177.577	136.029
	AKTIVER I ALT TOTAL ASSETS	1.654.182	1.572.159	649.190	658.389

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	
		2019	2018	2019	2018
	PASSIVER				
	EQUITY AND LIABILITIES				
	Egenkapital				
	Equity				
9	Selskabskapital	19.572	17.700	19.572	17.700
	Share capital				
	Overkurs ved emission	280.965	220.305	280.965	220.305
	Share premium account				
	Reserve for				
	nettoopskrivning efter				
	indre værdi				
	Net revaluation reserve				
	according to the equity	232	0	135.783	190.591
	method				
	Overført resultat	191.108	207.892	55.557	17.301
	Retained earnings				
	Anpartshavere i SG				
	Nordic ApS' andel af				
	egenkapital				
	Shareholders in SG Nordic ApS'	491.877	445.897	491.877	445.897
	share of equity				
	Minoritets-interesser	65.962	61.377	0	0
	Non-controlling interests				
	Egenkapital i alt	557.839	507.274	491.877	445.897
	Total equity				
	Hensatte forpligtelser				
	Provisions				
	Udskudt skat	67.018	65.529	0	0
	Deferred tax				
11	Hensatte forpligtelser i				
	alt	67.018	65.529	0	0
	Total provisions				
	Gældsforpligtelser				
	Liabilities other than provisions				
10	Langfristede				
	gældsforpligtelser				
	Non-current liabilities other than				
	provisions				
	Gæld til				
	realkreditinstitutter	795.123	748.952	0	0
	Mortgage debt				
12	Ansvarlig lånekapital	60.103	46.976	60.103	46.976
	Subordinate loan capital				
	Gæld til associerede				
	virksomheder	42.821	34.773	0	0
	Payables to associates				
	Anden gæld	15.264	17.290	0	0
	Other payables				
		913.311	847.991	60.103	46.976
	transport	913.311	847.991	60.103	46.976
	to be carried forward				

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	
		2019	2018	2019	2018
	transport brought forward	913.311	847.991	60.103	46.976
	Kortfristede gældsforpligtelser				
	Current liabilities other than provisions				
10	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	56.923	95.781	29.624	71.716
	Current portion of long-term liabilities				
	Gæld til banker	0	19.614	0	0
	Bank debt				
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	270	324	43	184
	Trade payables				
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	66.805	93.517
	Payables to group entities				
	Gæld til associerede virksomheder	2.593	1.599	0	0
	Payables to associates				
	Anden gæld	56.228	34.047	738	99
	Other payables				
		<u>116.014</u>	<u>151.365</u>	<u>97.210</u>	<u>165.516</u>
	Gældsforpligtelser i alt				
	Total liabilities other than provisions	<u>1.029.325</u>	<u>999.356</u>	<u>157.313</u>	<u>212.492</u>
	PASSIVER I ALT				
	TOTAL EQUITY AND LIABILITIES	<u>1.654.182</u>	<u>1.572.159</u>	<u>649.190</u>	<u>658.389</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies
- 13 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
Contractual obligations and contingencies, etc.
- 14 Sikkerhedsstillelser
Collateral
- 15 Valuta- og renterisici
Currency and interest rate risks
- 16 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	Overkurs ved	Overført resultat	I alt	Minoritets-	Egenkapital
Note	DKK'000	Share capital	Share premium	Retained earnings	Total	Non-controlling	Total equity
			account			interests	
	Egenkapital 1. januar 2019	17.700	220.305	207.892	445.897	61.377	507.274
	Equity at 1 January 2019						
	Kapitalforhøjelse	1.872	60.660	0	62.532	0	62.532
	Capital increase						
	Overført via resultatdisponering	0	0	-16.552	-16.552	4.585	-11.967
	Transfer through appropriation of loss						
	Egenkapital overført til reserver	0	0	-232	0	0	0
	Equity transferred to reserves						
	Egenkapital 31. december 2019	19.572	280.965	191.108	491.877	65.962	557.839
	Equity at 31 December 2019						

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

Egenkapitalopgørelse (fortsat)

Statement of changes in equity (continued)

Note	DKK'000	Modervirksomhed Parent company				I alt Total
		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	
	Egenkapital 1. januar 2019 Equity at 1 January 2019	17.700	220.305	190.591	17.301	445.897
	Kapitalforhøjelse Capital increase	1.872	60.660	0	0	62.532
17	Overført via resultatdisponering Transfer, see "Appropriation of profit/loss"	0	0	4.004	-20.556	-16.552
	Egenkapital overført til reserver Equity transferred to reserves	0	0	232	-232	0
	Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder Distributed dividend from group enterprises	0	0	-59.044	59.044	0
	Egenkapital 31. december 2019 Equity at 31 December 2019	19.572	280.965	135.783	55.557	491.877

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	
		2019	2018
	Årets resultat Profit/loss for the year	-11.967	43.571
18	Reguleringer Adjustments	-2.573	1.179
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital Cash generated from operations (operating activities) before changes in working capital	-14.540	44.750
19	Ændring i driftskapital Changes in working capital	33.708	38.052
	Pengestrømme fra primær drift Cash generated from operations (operating activities)	19.168	82.802
	Renteindbetalinger m.v. Interest received, etc.	3	14
	Renteudbetalinger m.v. Interest paid, etc.	-17.751	-18.043
	Aktiebaseret vederlæggelse af administrationshonorar til BVI Management Company	62.532	0
	Share-based payment of management fee to BVI Management Company		
	Pengestrømme fra driftsaktivitet Cash flows from operating activities	63.952	64.773
	Køb af materielle anlægsaktiver Additions of property, plant and equipment	-83.869	-56.206
	Pengestrømme til investeringsaktivitet Cash flows to investing activities	-83.869	-56.206
	Provenu af langfristede gældsforpligtelser Proceeds of long-term liabilities	99.349	128.197
	Afdrag på gæld til kreditinstitutter Repayments, debt to credit institutions	-53.166	-32.357
	Afdrag på gæld til aktionærer Repayments, borrowings from shareholders	-35.419	-74.344
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet Cash flows from financing activities	10.764	21.496
	Årets pengestrøm Net cash flow	-9.153	30.063
	Likvider 1. januar Cash and cash equivalents at 1 January	41.736	11.673
	Likvider 31. december Cash and cash equivalents at 31 December	32.583	41.736

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 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C-virksomheder.

The annual report of SG Nordic ApS for 2019 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 sammendrag af modervirksomhedens og de enkelte dattervirksomheders regnskaber opgjort efter koncernens regnskabspraksis, elimineret for koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. Urealiserede fortjenester ved transaktioner med associerede virksomheder elimineres i forhold til koncernens ejerandel i virksomheden. Urealiserede tab elimineres på samme måde som urealiserede fortjenester, medmindre de er udtryk for værdiforringelse.

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.

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.

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

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

Serviceindtægter og udgifter som kan genindvindes fra lejer:

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

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

Andre driftsindtægter

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 erhvervelsestidspunktet.

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

Jointly taxed companies entitled to a tax refund are, 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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendom værdiansættes til dagsværdi. Værdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

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

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

Leasingkontrakter

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

Balance sheet

Property, plant and equipment

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

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

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

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)

Kapitalandele i dattervirksomheder

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

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.

Investments in subsidiaries

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

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 deducted 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.

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

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.

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

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

Likvider

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

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.

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.

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)

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

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

Foreslået udbytte

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

Selskabsskat

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

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

Equity

Reserve for net revaluation according to the equity method

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

Proposed dividends

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

Income taxes

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

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

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

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

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

Gældsforpligtelser

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

Liabilities

Debt to mortgage and financial institutions 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.

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

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".

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisation sværdien.

Other liabilities are measured at net realisable value.

Ansvarlig lånekapital

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

Subordinate loan capital

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

Pengestrømsopgørelsen

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

Cash flow statement

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

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

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

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

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

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

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

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

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

Noter

Notes to the financial statements

DKK'000	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
	2019	2018	2019	2018
2	Personaleomkostninger			
	Staff costs			
Lønninger	2.536	3.236	2.536	3.236
Wages/salaries				
Andre omkostninger til social sikring	14	27	14	27
Other social security costs				
Andre personaleomkostninger	78	137	78	137
Other staff costs				
Relateret til drift af koncernen	-1.693	-1.686	0	0
Related to the operation of the Group				
	<u>935</u>	<u>1.714</u>	<u>2.628</u>	<u>3.400</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	2	4	2	4
Average number of full-time employees				
Antal ansatte på balancedagen	3	3	3	3
Number of employees at the balance sheet date				
3	Finansielle indtægter			
	Financial income			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	12.610	11.266
Interest receivable, group entities				
Dagsværdireguleringer af afledte finansielle instrumenter	1.152	1.292	0	31
Fair value adjustments of derivatives				
Andre finansielle indtægter	321	0	6	18
Other financial income				
	<u>1.473</u>	<u>1.292</u>	<u>12.616</u>	<u>11.315</u>
4	Finansielle omkostninger			
	Financial expenses			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0	1.662	1.754
Interest expenses, group entities				
Renteomkostninger til associerede virksomheder	2.593	1.599	0	0
Interest expenses, associates				
Dagsværdireguleringer af afledte finansielle instrumenter	18.918	7.415	190	0
Fair value adjustments of derivatives				
Andre finansielle omkostninger	19.940	19.336	262	569
Other financial expenses				
	<u>41.451</u>	<u>28.350</u>	<u>2.114</u>	<u>2.323</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

Noter

Notes to the financial statements

DKK'000	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company		
	2019	2018	2019	2018	
5 Skat af årets resultat Tax for the year					
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	217	0	1.077	
Estimated tax charge for the year					
Årets regulering af udskudt skat	1.601	12.059	-4.937	230	
Deferred tax adjustments in the year					
Regulering af skat vedrørende tidligere år	10	25	1	25	
Tax adjustments, prior years					
	<u>1.611</u>	<u>12.301</u>	<u>-4.936</u>	<u>1.332</u>	
6 Materielle anlægsaktiver Property, plant and equipment					
		Koncern Group			
	Investeringsejen domme 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	I alt Total
DKK'000					
Kostpris 1. januar 2019 Cost at 1 January 2019	1.450.750	831	380	136	1.452.097
Tilgang i årets løb Additions in the year	83.803	0	0	66	83.869
Amortisering af lejetilskud Amortization of lease incentives	-734	0	0	0	-734
Afgange i årets løb Disposals in the year	0	0	0	-110	-110
Kostpris 31. december 2019 Cost at 31 December 2019	<u>1.533.819</u>	<u>831</u>	<u>380</u>	<u>92</u>	<u>1.535.122</u>
Opskrivninger 1. januar 2019 Revaluations at 1 January 2019	76.833	0	0	0	76.833
Årets værdiregulering Revaluations in the year	<u>3.114</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3.114</u>
Opskrivninger 31. december 2019 Revaluations at 31 December 2019	<u>79.947</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>79.947</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019 Impairment losses and depreciation at 1 January 2019	0	721	260	0	981
Årets afskrivninger Amortisation/depreciation in the year	<u>0</u>	<u>110</u>	<u>58</u>	<u>0</u>	<u>168</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2019 Impairment losses and depreciation at 31 December 2019	<u>0</u>	<u>831</u>	<u>318</u>	<u>0</u>	<u>1.149</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019 Carrying amount at 31 December 2019	<u>1.613.766</u>	<u>0</u>	<u>62</u>	<u>92</u>	<u>1.613.920</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

Noter

Notes to the financial statements

DKK'000	Modervirksomhed Parent company		I alt Total
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar Other fixtures and fittings, tools and equipment	Indretning af lejede lokaler Leasehold improvements	
Kostpris 1. januar 2019 Cost at 1 January 2019	831	380	1.211
Kostpris 31. december 2019 Cost at 31 December 2019	831	380	1.211
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019 Impairment losses and depreciation at 1 January 2019	721	260	981
Årets afskrivninger Amortisation/depreciation in the year	110	58	168
Af- og nedskrivninger 31. december 2019 Impairment losses and depreciation at 31 December 2019	831	318	1.149
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019 Carrying amount at 31 December 2019	0	62	62

7 Investeringsejendomme

Investment property

Koncern

Group

Opgørelse af dagsværdi

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

Som følge af høj volatilitet på leje- og ejendomsmarkedet indeholder dagsværdien for investeringsejendommen visse nedsættelser på grund af ledige lejemål og fremtidige nødvendige genskaffelsesomkostninger 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 1.644 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 1,644 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

Shoppingcentre

Afkaskrav: 6,25 % -7,25 %
 Inflationsrate: 2,00 %
 Administration: 1 - 2 % af leje
 Ekstern vedligeholdelse: 25-45 kr. pr. m2

Supermarkeder

Afkaskrav: 5,56 % - 8,00 %
 Inflationsrate: 2,00 %
 Administration: 10.000-20.000 kr. pr. ejendom
 Ekstern vedligeholdelse: 25-45 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 25-45 pr. sqm

Supermarkets

Yield: 5.56 % -8.00 %
 Inflation rate: 2.00 %
 Administration: DKK 10,000-20,000 per property
 External maintenance: DKK 25-45 per sqm

8 Finansielle anlægsaktiver

Investments

Koncern

Group

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

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

Noter

Notes to the financial statements

8 Finansielle anlægsaktiver (fortsat) Investments (continued)

	Modervirksomhed Parent company			I alt Total
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder Investments in group entities	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder Receivables from group entities	Deposita, finansielle anlægsaktiver Deposits, investments	
DKK'000				
Kostpris 1. januar 2019 Cost at 1 January 2019	169.752	161.455	100	331.307
Tilgange i årets løb Additions in the year	0	9.601	0	9.601
Kostpris 31. december 2019 Cost at 31 December 2019	169.752	171.056	100	340.908
Værdireguleringer 1. januar 2019 Value adjustments at 1 January 2019	190.823	0	0	190.823
Udloddet udbytte Dividend distributed	-59.044	0	0	-59.044
Andel af årets resultat Share of the profit for the year	4.004	0	0	4.004
Nedskrivning Impairment losses	0	-5.140	0	-5.140
Værdireguleringer 31. december 2019 Value adjustments at 31 December 2019	135.783	-5.140	0	130.643
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019 Carrying amount at 31 December 2019	305.535	165.916	100	471.551

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	
	2019	2018
9 Selskabskapital Share capital		
Selskabskapitalen er fordelt således: Analysis of the share capital:		
Anparter, 19.572.000 stk. a nom. 1,00 kr. 19,572,000 shares of DKK 1,00 nominal value each	19.572	17.700
	19.572	17.700

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

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

DKK'000	2019	2018	2017	2016	2015
Saldo primo Opening balance	17.700	17.700	17.700	15.000	13.000
Kapitalforhøjelse Capital increase	1.872	0	0	2.700	2.000
	19.572	17.700	17.700	17.700	15.000

10 Langfristede gældsforpligtelser

Non-current liabilities other than provisions

DKK'000	Koncern Group			
	Gæld i alt 31/12 2019 Total debt at 31/12 2019	Afdrag næste år Repayment, next year	Langfristet andel Long-term portion	Restgæld efter 5 år Outstanding debt after 5 years
Gæld til realkreditinstitutter Mortgage debt	822.422	27.299	795.123	653.985
Ansvarlig lånekapital Subordinate loan capital	89.727	29.624	60.103	0
Gæld til associerede virksomheder Payables to associates	42.821	0	42.821	42.821
Anden gæld Other payables	15.264	0	15.264	0
	970.234	56.923	913.311	696.806

Amortiserede låneomkostninger indregnet i gæld til realkreditinstitutter udgør 2.802 t.kr.

Amortised borrowing costs recognised in mortgage debt represent DKK 2,802 thousand.

DKK'000	Modervirksomhed Parent company			
	Gæld i alt 31/12 2019 Total debt at 31/12 2019	Afdrag næste år Repayment, next year	Langfristet andel Long-term portion	Restgæld efter 5 år Outstanding debt after 5 years
Ansvarlig lånekapital Subordinate loan capital	89.727	29.624	60.103	0
	89.727	29.624	60.103	0

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

11 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.

12 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.

13 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 2019.

There are no further contingent liabilities or other financial obligations as at 31 December 2019.

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

14 Sikkerhedsstillelser

Collateral

Koncern

Group

Til sikkerhed for prioritetsgæld 822.422 t.kr. er der afgivet sikkerhed i følgende aktiver:

The Company has placed the following assets as security for mortgage debts totalling DKK 822,422 thousand:

Grunde og bygninger, regnskabsmæssig værdi 1.613.766 t.kr.

Land and buildings, carrying amount DKK 1,613,766 thousand.

Til sikkerhed for bankengagement i Jyske Bank er bankindestående pantsat med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 7.335.

The Company's bank deposits with a carrying amount of DKK 7,335 thousand have been provided as security for the bank engagement with Jyske Bank.

Der er herudover afgivet pant i nedenstående:

There have also been placed collateral as mentioned below:

- ▶ Afgivet pant i ejendommen Grøndahlsvej 20, 7400 Herning til Ejerforeningen Knudmose Have for en nominal værdi på 100.000 kr.
- ▶ There is placed collateral in the property Grøndahlsvej 20, 7400 Herning to Owners Association Knudmose Have for a nominal value of DKK 100,000.
- ▶ Afgivet pant i ejendommen Vindegade 140, 5000 Odense S til Ejerforeningen Rosenbæk Bytorv for en nominal værdi på 100.000 kr.
- ▶ There is placed collateral in the property Vindegade 140, 5000 Odense S to Owners Association Rosenbæk Byport for a nominal value of DKK 100,000.
- ▶ Afgivet pant i ejendommen Jagtvej 66, 2200 København til Ejerforeningen Jagtvej 64 for en nominal værdi på 41.000 kr.
- ▶ There is placed collateral in the property Jagtvej 66, 2200 København to Owners Association Jagtvej 64 for a nominal value of DKK 41,000.
- ▶ Afgivet pant i ejendommen Skovvejen 17 st, 8000 Århus C til Ejerforeningen Skovvejen 15-17 for en nominal værdi på 50.000 kr.
- ▶ There is placed collateral in the property Skovvejen 17 st, 8000 Århus C to Owners Association Skovvejen 15-17 for a nominal value of DKK 50,000.
- ▶ Afgivet pant i ejendommen Søren Frichs Vej 53M, 8230 Åbyhøj til Ejerforeningen Åbyen A3 for en nominal værdi på 125.000 kr.
- ▶ There is placed collateral in the property Søren Frichs Vej 53M, 8230 Åbyhøj to Owners Association Åbyen A3 for a nominal value of DKK 125,000.
- ▶ Afgivet pant i ejendommen Vallensbæk Stationstorv 1, 2665 Vallensbæk Strand til Ejerforeningen Vallensbæk Stationscenter for en nominal værdi på 250.000 kr.
- ▶ There is placed collateral in the property Vallensbæk Stationstorv 1, 2665 Vallensbæk Strand for Owners Association Vallensbæk Stationscenter for a nominal amount of DKK 250,000.
- ▶ Afgivet pant i ejendommen Peter Fjelstrups Vej, 3250 Gilleleje til Ejerforeningen Kulturhavn Gilleleje Etape 1 for en nominal værdi på 230.000 kr.
- ▶ There is placed collateral in the property Peter Fjelstrups Vej, 3250 Gilleleje for Owners Association Kulturhavn Gilleleje Etape 1 for a nominal amount of DKK 230,000.
- ▶ Afgivet pant i ejendommen Rungsted Bytorv, 2960 Rungsted Kyst til Ejerforeningen Rungsted Bytorv for en nominal værdi på 70.000 kr.
- ▶ There is placed collateral in the property Rungsted Bytorv, 2960 Rungsted Kyst for Owners Association Rungsted Bytorv for a nominal amount of DKK 70,000.

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

Modervirksomhed

Parent company

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

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

15 Valuta- og renterisici Currency and interest rate risks

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 nominel værdi på 745 mio. kr.

Aftalernes nominelle værdi pålyder 732 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%

Dagsværdien beregnes af Jyske Bank og Danske Bank efter aftalernes diskonterede cash flow ved anvendelse af markedsrenten pr. 31. december 2019.

Dagsværdien af renteswapsaftalerne beløber sig til 41,3 mio. kr. pr. 31. december 2019. Dagsværdien af renteswapsaftalerne er indregnet som anden gæld.

Rentecap

Koncernen har indgået rentecaps med Danske Bank og Credit Suisse.

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

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

Interest rate swap

The Group has entered into interest 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 745 million nominal value.

The nominal amount of the agreements is DKK 732 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%.

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 2019.

The fair value of the interest swaps amounts to DKK 41.3 million at 31 December 2019. The fair value of the interest swaps is recognised as other payables.

Interest rate cap

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

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

The nominal value of the agreements is DKK 188 million. The agreements expire on 31 March 2025.

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 Valuta- og renterisici (fortsat)

Currency and interest rate risks (continued)

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 %.

Dagsværdien beregnes af Danske Bank og Credit Suisse efter aftalens diskonterede cash-flow ved anvendelse af markedsrenten pr. 31. december 2019.

Rentecappene med positiv dagsværdi er 48 t.kr. pr. 31. december 2019. Dagsværdien af rentecappene er indregnet som andre tilgodehavender.

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.

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 2019.

Interest caps with positive fair value amounts to DKK 48 thousand at 31 December 2019. The fair value of the interest caps has been recognized as other receivables.

Modervirksomhed

Parent company

Rentecap

Virksomheden har indgået rentecaps med Danske Bank og Credit Suisse.

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

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

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

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

Dagsværdien af rentecaps positiv med 48 t.kr. pr. 31. december 2019. Dagsværdien af rentecappen er indregnet som andre tilgodehavender.

Interest rate caps

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

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

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

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

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

The fair value of the interest caps are positive and amounts to DKK 48 thousand at 31 December 2019. The fair value of the interest cap has been recognised as other receivables.

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 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	
	2019	2018
17 Resultatdisponering Appropriation of profit/loss		
Forslag til resultatdisponering Recommended appropriation of profit/loss		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi Net revaluation reserve according to the equity method	4.004	33.580
Overført resultat Retained earnings/accumulated loss	-20.556	4.197
	-16.552	37.777
	Koncern Group	
DKK'000	2019	2018
18 Reguleringer Adjustments		
Værdiregulering af investeringsejendomme Fair value adjustment of investment properties	-3.114	1.142
Øvrige reguleringer Other adjustments	541	37
	-2.573	1.179

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	
	2019	2018
19 Ændring i driftskapital		
Changes in working capital		
Ændring i tilgodehavender	-93	1.889
Change in receivables		
Ændring i leverandørgæld m.v.	22.924	-6.775
Change in trade and other payables		
Andre ændringer i driftskapital	10.877	42.938
Other changes in working capital		
	<u>33.708</u>	<u>38.052</u>