

SG Nordic ApS

Vesterbrogade 149, 1620 København V

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

Årsrapport 2021

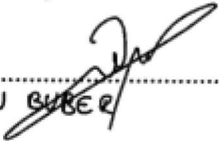
Annual report 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. marts 2022

Approved at the Company's annual general meeting on 31 March 2022

Dirigent:

Chair of the meeting:


.....
CHEN BUBER

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

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

Indhold

Contents

Ledespåtegning	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	12
Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December	
Resultatopgørelse	12
Income statement	
Balance	14
Balance sheet	
Egenkapitalopgørelse	18
Statement of changes in equity	
Pengestrømsopgørelse	20
Cash flow statement	
Noter	21
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 2021.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Det er endvidere vores 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 31. marts 2022

Copenhagen, 31 March 2022

Direktion:/Executive Board:



Søren Lohfert Wagner



Lars Henrik Kjær

Today, the Executive Board has discussed and approved the annual report of SG Nordic ApS for the financial year 1 January - 31 December 2021.

The annual report is 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 Company at 31 December 2021 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 2021.

Further, in our 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.

We 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 2021, 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 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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 2021, 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 2021, 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 2021 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 ethical requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code.

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.

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

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

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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Statement on the Management's review

Management is responsible for the Management's review.

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

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

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.

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.

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

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

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

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

København, den 31. marts 2022
Copenhagen, 31 March 2022

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz
statsaut. revisor
State Authorised Public Accountant
mne24830

Kaare Kristensen Lendorf
statsaut. revisor
State Authorised Public Accountant
mne33819

Ledelsesberetning

Management's review

Oplysninger om selskabet

Company details

Navn/Name

SG Nordic ApS

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

Vesterbrogade 149, 1620 København V

CVR-nr./CVR no.

32 93 44 55

Hjemstedskommune/Registered office

København/Copenhagen

Regnskabsår/Financial year

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

Direktion/Executive Board

Søren Lohfert Wagner

Lars Henrik Kjær

Revision/Auditors

EY 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	2021	2020	2019	2018	2017
Hovedtal					
Key figures					
Huslejeindtægter Rent	112	115	107	99	91
Resultat af primær drift Operating profit/loss	336	153	29	76	69
Finansielle poster Net financials	-4	-23	-40	-27	-17
Årets resultat Profit for the year	260	106	-12	44	42
Balancesum Total assets	2.008	1.771	1.654	1.572	1.530
Egenkapital Equity	878	663	558	507	464
Pengestrømme fra driftsaktiviteten Cash flows from operating activities	65	52	66	65	44
Pengestrømme til investeringsaktiviteten Net cash flows from investing activities	-53	-66	-84	-56	-145
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten Cash flows from financing activities	-23	11	11	21	85
Nøgletal					
Financial ratios					
Overskudsgrad Operating margin	301,1 %	133,5 %	28,0 %	83,8 %	76,9 %
Afkastningsgrad Return on assets	17,8 %	8,9 %	1,8 %	4,9 %	4,7 %
Soliditetsgrad Equity ratio	40,6 %	32,7 %	29,7 %	28,4 %	26,7 %
Egenkapitalforrentning Return on equity	33,8 %	16,3 %	-3,5 %	8,8 %	10,7 %
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede Average number of full-time employees	3	3	2	4	6

Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på 260.499 t.kr. mod et overskud på 105.629 t.kr. sidste år, og koncernens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 877.506 t.kr.

Koncernens samlede lejeindtægter er 112,3 mio.kr. i 2021, sammenlignet med lejeindtægten på 114,9 mio.kr. i 2020. De årlige indtægter for 2020 inkluderede enkeltstående indtægter for 4,3 mio. kr. Sammenlignes huslejeindtægten, foruden den enkeltstående indtægt, med 2020 er indtægterne steget med 1,5%, som et resultat af en stigning i nettoprisindekset.

Niveauet for driftsomkostninger i 2021 forblev på samme niveau som i 2020. Administrationsomkostninger er faldet med 2.8 mio. kr. grundet ekstraordinært høje omkostningerne i 2020.

Udover ovenstående ekstraordinære omkostninger, var administrationsomkostningerne i 2021 på niveau med 2020.

Som resultat af ovenstående giver dette et driftsresultat på 96,2 mio.kr. i 2021, sammenlignet med 95,1 mio.kr. i 2020 (90,8 mio.kr. eksklusiv ekstraordinære administrationsomkostninger).

Supermarkedsbutikkernes modstandsdygtighed under 1. og 2. nedlukning gjorde det ikke kun muligt for koncernen at opretholde sin forretning med minimale effekter, men påvirkede også efterspørgslen på ejendomsmarkedet efter supermarked forankrede ejendomme. Dette sammen med de fortsat lave renter resulterede i en betydelig stigning i ejendommens markedsværdi, hvilket førte til en positiv dagsværdiregulering på 241 mio.kr. for koncernen i 2021 sammenlignet med 58,5 mio.kr. i 2020.

Balancesummen udgør 2 mia.kr. pr. 31. december 2021 sammenholdt med 1,8 mia.kr. per 31. december 2020. Stigningen skyldes primært en stigning i investeringsejendommens dagsværdi.

Business review

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

Financial review

The income statement for 2021 shows a profit of DKK 260,499 thousand against a profit of DKK 105,629 thousand last year, and the group's balance sheet at 31 December 2021 shows equity of DKK 877,506 thousand.

The group's financial results ended up with total rental income of DKK 112.3M in 2021 compared to DKK 114.9M in 2020. As 2020 annual income included a non-recurring one-off income of DKK 4.3M, The like-for-like properties' rental income increased by 1.5% due to rent indexation

While operating costs level in 2021 remained at the same level as in 2020, corporate costs decrease in 2021 by DKK 2.8M due to extraordinary management fee costs in 2020.

Apart from the above-mentioned extra-ordinary management fee cost, corporate costs level in 2021 remained at app. same level as in 2020.

As a result of the above mentioned, the EBIT summed up to DKK 96.2M in 2021 compared to DKK 95.1M (DKK 90.8M excl. one-off income) in 2020

The resilience of the supermarket stores sector during the 1st and 2nd lock-down not only allowed the group to maintain its business with minimum effects, but also impacted the demand in the real estate market for supermarkets anchored properties. This, along with the still low interest rates, resulted in significant increase in the properties' market value which led to a fair value increase of DKK 241M for the group in 2021 compared to DKK 58.5M in 2020.

The total balance sheet as of December 31, 2021 summed up to DKK 2bn compared to DKK 1.8bn as of December 31, 2020, mainly due to the increase in properties fair value.

Ledelsesberetning

Management's review

Niveauet for ekstern finansiering forblev på et rimeligt niveau. Niveauet for finansiering sammenholdt med balancesummen pr. 31. december 2021 og er 42,9% sammenholdt med 47,8% pr. 31. december 2020.

Finansielle risici og brug af finansielle instrumenter

Ledelsen arbejder fortsat med at mindske forretningsrisici og sikre fremtidig vækst og finansielle resultater for koncernen.

Renterisiko

Udsvingene i rentemarkederne udgør en mulig cash flow risiko for koncernens finansielle resultat. Koncernen fastholder sin strategi om at sikre langsigtede gældsrenter. I 2021 var 100% af lånenes renter sikret i gennemsnitligt 6,3 år. Sikringen af disse eliminerer alle risici forbundet med koncernens cash flow for de kommende år.

Lejerisiko

Udlejningsmarkedet er meget volatilt og kan udgøre en risiko for koncernens leasingindtægter. Ledelsens tilgang indebærer forsigtig tilgang overfor potentielle lejere, for at sikre tilstrækkelig finansiell baggrund samt passende leje. Ledelsen arbejder fortsat på at forlænge lejekontrakter med lejerne. Per 31. december 2021 er koncernens WALT (Weighted Average Lease Term) over 5,9 år.

Høj volatilitet på ejendomsmarkedet

Ejendomsmarkedet, navnlig ejendomme i provinsen og dagligvare butikker, har i de seneste år oplevet stigende interesse som kun er intensiveret efter de fremragende resultater supermarked forankrede ejendomme har præsteret under COVID-19 nedlukningne. Disse elementer afspejler sig i dagsværdien af koncernens ejendomme. Ledelsen har konsulteret med eksterne værdiansættelsestjenester og anlagt en strikt og konservativ tilgang til værdiansættelse, indregning af variable elementer heriblandt renovationsomkostninger, lejeudgifter, påkrævet CAPEX osv.

COVID-19 krise

External financing remained at a very reasonable level. The level of external debt to total assets as of December 31, 2021 was 42,9%, compared to 47,8% ratio as of December 31, 2020.

Financial risks and use of financial instruments

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

Interest risk

The fluctuations in the interest markets might create certain cash flow risks on the group's financial results. The group maintain its strategy to hedge all its long-term debt interest and at the end of 2021, 100% of the loans' interest is under hedge for 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 impose on the group's rental income. Management approach includes careful engagements with tenants to ensure proper financial background and reasonable rent level pricing. Management is constantly working to extend lease agreements with covenant tenants and as of December 31, 2021, the group's WALT (Weighted Average Lease Term) is more than 5.9 years.

High volatility in the real estate market

The real estate market and especially, the secondary locations market and grocery stores, is experiencing a very high interest in the last few years which only intensified in the past year following of the outstanding results of the supermarkets anchored properties results during COVID-19 lock-downs. This impose on the group's fair value of properties. Management consulted heavily with external valuers and included a strict and conservative approach in its properties' valuations, accounting for the various elements such as replacement costs, rent levels, required CAPEX etc.

COVID-19 crisis

Ledelsesberetning

Management's review

I det første kvartal af 2021 så vi COVID-19 virussens internationale såvel nationale påvirkning af samtlige sektorer. Som det ses i 2020 og første nedlukning, forblev vores forretning stærk med mindre effekter på de finansielle resultater. Vores stærke blanding af lejere med en stor andel af supermarkedskæder viste sig endnu en gang, og vores inddrivelse af leje i nedlukningsperioden udgjorde 98%.

Begivenheder efter balancedagen

Den 23. marts deltog koncernen i at erhverve minoritetsrettighederne i IPDS P/S (80% ejet datterselskab) for DKK 93 mio. Handlen forventes afsluttet i løbet af april 2022. Bortset fra ovennævnte aftale er der ikke indtruffet andre begivenheder, der i væsentlig grad vil påvirke selskabets finansielle stilling efter regnskabsårets afslutning.

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

Forventet udvikling

Idet koncernens lejeindtægter er sikret i ca. 6 år og al gæld er dækket af fastforrentede sikringsstrategier, forventer ledelsen at ejendommenes resultat i 2022 vil være på stabilt, dog med en marginal stigning i lejeindtægterne, forårsaget af prisindeksering (stigning på ca. 1,5-2%). Omkostningerne forventes at forblive på niveau i de kommende år, hvilket således resulterer i en tilsvarende stigning i nettoresultat med forbehold for ændringer i ejendommenes dagsværdi, finansielle instrumenter og ekskludering af ekstraordinære begivenheder.

Ledelsen vil fortsat søge opsøge nye projekter og yderligere ekspansion af koncernens portefølje, under strikte erhvervelses kriterier og forholdstagen for førnævnte risici.

During the first half of 2021 we have seen the COVID 19 virus 2nd lock-down in Denmark, affecting all business sectors. As seen in 2020 and first lock-down, our business remained strong with minor effects on the financial results. Our strong tenant-mix with large portion of supermarket chains tenants proved itself once again and our collection during the lock-down period summed up to 98%.

Events after the balance sheet date

On March 23, the group engaged to acquire the minority rights in IPDS P/S (80% subsidiary of the company) for DKK 93M. The deal is expected to be finalized during April 2022. Apart from the above-mentioned deal, no other events that would materially affect the Company's financial position have occurred subsequent to the financial year end.

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 app. 6 years and all its debt is covered with fixed interest hedge strategies - management expect the properties' results in 2022 will be stable with slight increase in rental income thanks to indexation (increase of app. 1.5%-2%) and costs level is expected to remain at the same level as in last few years, which will impose the exact same growth in net results excluding any changes in fair value of investment property and financial instruments and excluding any extra ordinary items.

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

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

Resultatopgørelse

Income statement

Note	DKK'000	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
		2021	2020	2021	2020
	Huslejeindtægter	112.300	114.904	0	0
	Rent				
	Driftsomkostninger	-7.439	-7.757	0	0
	Operating expenses				
	Andre driftsindtægter	896	365	7.141	8.171
	Other operating income				
	Andre eksterne omkostninger	-8.088	-11.843	-5.928	-9.490
	Other external expenses				
	Bruttoresultat	97.669	95.669	1.213	-1.319
	Gross profit				
2	Personaleomkostninger	-1.477	-513	-3.283	-2.428
	Staff costs				
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver				
	Amortisation/depreciation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment	0	-62	0	-62
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	96.192	95.094	-2.070	-3.809
	Operating profit/loss before fair value adjustments				
	Dagsværdiregulering af investeringsejd.	241.035	58.454	0	0
	Fair value adjustments of investment property				
	Resultat før finansielle poster	337.227	153.548	-2.070	-3.809
	Profit/loss before net financials				
	transport to be carried forward	337.227	153.548	-2.070	-3.809

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 Note	DKK'000	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
		2021	2020	2021	2020
	transport to be carried forward	337.227	153.548	-2.070	-3.809
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder Income from investments in group entities	0	0	232.898	78.220
3	Finansielle indtægter Financial income	20.914	278	13.060	13.308
4	Finansielle omkostninger Financial expenses	-24.729	-22.901	-5.221	-1.141
	Resultat før skat Profit before tax	333.412	130.925	238.667	86.578
5	Skat af årets resultat Tax for the year	-72.913	-25.296	-2.973	845
	Årets resultat Profit for the year	<u>260.499</u>	<u>105.629</u>	<u>235.694</u>	<u>87.423</u>
	Koncernens resultat fordeler sig således: Specification of the Group's results of operations:				
	Anpartshavere i SG Nordic ApS Shareholders in SG Nordic ApS	235.694	87.423		
	Minoritetsinteresser Non-controlling interests	<u>24.805</u>	<u>18.206</u>		
		<u>260.499</u>	<u>105.629</u>		

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

Balance

Balance sheet

Note Note	DKK'000	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
		2021	2020	2021	2020
	AKTIVER				
	ASSETS				
	Anlægsaktiver				
	Fixed assets				
6	Materielle anlægsaktiver				
	Property, plant and equipment				
7	Investeringsejendomme	1.984.994	1.738.088	0	0
	Investment property				
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0	0	0
	Other fixtures and fittings, tools and equipment				
	Indretning af lejede lokaler	0	0	0	0
	Leasehold improvements				
		<u>1.984.994</u>	<u>1.738.088</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
8	Finansielle anlægsaktiver				
	Investments				
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	658.263	386.765
	Investments in group entities				
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	200.507	172.789
	Receivables from group entities				
	Deposita, finansielle anlægsaktiver	106	100	106	100
	Deposits, investments				
		<u>106</u>	<u>100</u>	<u>858.876</u>	<u>559.654</u>
	Anlægsaktiver i alt				
	Total fixed assets	<u>1.985.100</u>	<u>1.738.188</u>	<u>858.876</u>	<u>559.654</u>
	transport to be carried forward	1.985.100	1.738.188	858.876	559.654

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	
		2021	2020	2021	2020
	transport brought forward	1.985.100	1.738.188	858.876	559.654
	Omsætningsaktiver Non-fixed assets				
	Tilgodehavender Receivables				
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder Receivables from group entities	0	0	73.694	122.018
	Udsudte skatteaktiver Deferred tax assets	0	0	3.108	5.822
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag Joint taxation contribution receivable	0	0	1.739	313
	Andre tilgodehavender Other receivables	3.874	1.715	3.966	1.601
		<u>3.874</u>	<u>1.715</u>	<u>82.507</u>	<u>129.754</u>
	Likvide beholdninger Cash	<u>19.330</u>	<u>31.177</u>	<u>914</u>	<u>5.656</u>
	Omsætningsaktiver i alt Total non-fixed assets	<u>23.204</u>	<u>32.892</u>	<u>83.421</u>	<u>135.410</u>
	AKTIVER I ALT TOTAL ASSETS	<u>2.008.304</u>	<u>1.771.080</u>	<u>942.297</u>	<u>695.064</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

Balance

Balance sheet

Note Note	DKK'000	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
		2021	2020	2021	2020
	PASSIVER				
	EQUITY AND LIABILITIES				
	Egenkapital				
	Equity				
9	Selskabskapital	19.572	19.572	19.572	19.572
	Share capital				
	Overkurs ved emission	280.965	280.965	280.965	280.965
	Share premium account				
	Reserve for				
	nettoopskrivning efter				
	indre værdi				
	Net revaluation reserve				
	according to the equity	0	0	441.868	217.013
	method				
	Overført resultat	514.457	278.763	72.590	61.751
	Retained earnings				
	Anpartshavere i SG				
	Nordic ApS' andel af				
	egenkapital				
	Shareholders in SG Nordic ApS'	814.994	579.300	814.995	579.301
	share of equity				
	Minoritetsinteresser	62.512	84.168	0	0
	Non-controlling interests				
	Egenkapital i alt	877.506	663.468	814.995	579.301
	Total equity				
	Hensatte forpligtelser				
	Provisions				
	Udskudt skat	162.780	93.520	0	0
	Deferred tax				
11	Hensatte forpligtelser i				
	alt	162.780	93.520	0	0
	Total provisions				
	Gældsforpligtelser				
	Liabilities other than provisions				
10	Langfristede				
	gældsforpligtelser				
	Non-current liabilities other than				
	provisions				
	Gæld til				
	reakreditinstitutter	830.746	802.197	0	0
	Mortgage debt				
12	Ansvarlig lånekapital	45.636	54.204	45.636	54.204
	Subordinate loan capital				
	Gæld til associerede				
	virksomheder	18.061	50.838	0	0
	Payables to associates				
	Deposita	19.168	18.275	0	0
	Deposits				
		913.611	925.514	45.636	54.204
	transport	913.611	925.514	45.636	54.204
	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 Note	DKK'000	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
		2021	2020	2021	2020
	transport brought forward	913.611	925.514	45.636	54.204
	Kortfristede gældsforpligtelser Current liabilities other than provisions				
10	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser Current portion of long-term liabilities	21.644	31.550	0	2.722
	Leverandører af varer og tjenesteydelser Trade payables	2.314	1.146	430	343
	Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group entities	0	0	77.746	55.294
	Skyldig selskabsskat Income taxes payable	1.534	572	1.533	572
	Anden gæld Other payables	28.915	55.310	1.957	2.628
		<u>54.407</u>	<u>88.578</u>	<u>81.666</u>	<u>61.559</u>
	Gældsforpligtelser i alt Total liabilities other than provisions	<u>968.018</u>	<u>1.014.092</u>	<u>127.302</u>	<u>115.763</u>
	PASSIVER I ALT TOTAL EQUITY AND LIABILITIES	<u>2.008.304</u>	<u>1.771.080</u>	<u>942.297</u>	<u>695.064</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies
- 14 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
Contractual obligations and contingencies, etc.
- 15 Sikkerhedsstillelser
Collateral
- 16 Nærtstående parter
Related parties
- 17 Resultatdisponering
Appropriation of profit

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

Egenkapitaloppgørelse

Statement of changes in equity

		Koncern Group					
Note		Selskabskapital Share capital	Overkurs ved emission Share premium account	Overført resultat Retained earnings	I alt Total	Minoritetsinteres ser Non-controlling interests	Egenkapital i alt Total equity
	DKK'000						
	Egenkapital 1. januar 2020 Equity at 1 January 2020	19.572	280.965	191.340	491.877	65.962	557.839
	Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of profit	0	0	87.423	87.423	18.206	105.629
	Egenkapital 1. januar 2021 Equity at 1 January 2021	19.572	280.965	278.763	579.300	84.168	663.468
	Køb af minoritetsinteresser Acquisition of non-controlling interests	0	0	0	0	-46.461	-46.461
	Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of profit	0	0	235.694	235.694	24.805	260.499
	Egenkapital 31. december 2021 Equity at 31 December 2021	19.572	280.965	514.457	814.994	62.512	877.506

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				
		Selskabskapital Share capital	Overkurs ved emission Share premium account	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi Net revaluation reserve according to the equity method	Overført resultat Retained earnings	I alt Total
	Egenkapital 1. januar 2020 Equity at 1 January 2020	19.572	280.965	135.783	55.558	491.878
17	Overført via resultatdisponering Transfer, see "Appropriation of profit"	0	0	81.230	6.193	87.423
	Egenkapital 1. januar 2021 Equity at 1 January 2021	19.572	280.965	217.013	61.751	579.301
17	Overført via resultatdisponering Transfer, see "Appropriation of profit"	0	0	224.855	10.839	235.694
	Egenkapital 31. december 2021 Equity at 31 December 2021	19.572	280.965	441.868	72.590	814.995

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

Pengestrømsopgørelse

Cash flow statement

Note Note	DKK'000	Koncern Group	
		2021	2020
	Årets resultat Profit for the year	260.499	105.629
18	Reguleringer Adjustments	-241.856	-62.881
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital Cash generated from operations (operating activities) before changes in working capital	18.643	42.748
19	Ændring i driftskapital Changes in working capital	63.474	31.116
	Pengestrømme fra primær drift Cash generated from operations (operating activities)	82.117	73.864
	Renteindbetalinger m.v. Interest received, etc.	28	1
	Renteudbetalinger m.v. Interest paid, etc.	-17.474	-21.865
	Pengestrømme fra driftsaktivitet Cash flows from operating activities	64.671	52.000
	Køb af materielle anlægsaktiver Additions of property, plant and equipment	-6.793	-65.776
	Køb af virksomheder Acquisition of enterprises	-46.643	0
	Pengestrømme til investeringsaktivitet Cash flows to investing activities	-53.436	-65.776
	Provenu af langfristede gældsforpligtelser Proceeds of long-term liabilities	212.879	74.843
	Afdrag på gæld til kreditinstitutter Repayments, debt to credit institutions	-192.076	-27.913
	Afdrag på gæld til aktionærer Repayments, borrowings from shareholders	-43.885	-36.340
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet Cash flows from financing activities	-23.082	10.590
	Årets pengestrøm Net cash flow	-11.847	-3.186
	Likvider 1. januar Cash and cash equivalents at 1 January	31.177	34.363
	Likvider 31. december Cash and cash equivalents at 31 December	19.330	31.177

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 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C-virksomheder.

The annual report of SG Nordic ApS for 2021 has been prepared in accordance with the provisions in the Danish Financial Statements Act applying to medium-sized reporting class C entities.

Præsentationsvaluta

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

Reporting currency

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

Koncernregnskabet

Bestemmende indflydelse

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

Consolidated financial statements

Control

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

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

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

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

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

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

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

Koncernregnskabsudarbejdelse

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

Preparation of consolidated financial statements

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

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

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

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

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

Koncernens aktiviteter i driftsfællesskaber indregnes i koncernregnskabet linje for linje.

Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100 %.

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

Der indregnes 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 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 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 allokteres 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.

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.

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.

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.

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)

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.

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".

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.

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.

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.

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.

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.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Gældsforpligtelser

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

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

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisation sværdien.

Ansvarlig lånekapital

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

Pengestrømsopgørelsen

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

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

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

Liabilities

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

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

Other liabilities are measured at net realisable value.

Subordinate loan capital

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

Cash flow statement

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

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

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

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

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

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

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

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

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

Noter

Notes to the financial statements

DKK'000	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
	2021	2020	2021	2020
2 Personalemkostninger				
Staff costs				
Lønninger	3.129	2.342	3.129	2.342
Wages/salaries				
Andre omkostninger til social sikring	22	16	22	16
Other social security costs				
Andre personaleomkostninger	132	70	132	70
Other staff costs				
Relateret til drift af koncernen	-1.806	-1.915	0	0
Related to the operation of the Group				
	<u>1.477</u>	<u>513</u>	<u>3.283</u>	<u>2.428</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	3	3	3	3
Average number of full-time employees				
3 Finansielle indtægter				
Financial income				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	13.060	13.031
Interest receivable, group entities				
Dagsværdireguleringer af afledte finansielle instrumenter	20.933	0	0	0
Fair value adjustments of derivatives				
Andre finansielle indtægter	-19	278	0	277
Other financial income				
	<u>20.914</u>	<u>278</u>	<u>13.060</u>	<u>13.308</u>
4 Finansielle omkostninger				
Financial expenses				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0	1.180	970
Interest expenses, group entities				
Renteomkostninger til associerede virksomheder	2.196	3.023	0	0
Interest expenses, associates				
Dagsværdireguleringer af afledte finansielle instrumenter	0	2.968	0	25
Fair value adjustments of derivatives				
Andre finansielle omkostninger	22.533	16.910	4.041	146
Other financial expenses				
	<u>24.729</u>	<u>22.901</u>	<u>5.221</u>	<u>1.141</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	
	2021	2020	2021	2020
5 Skat af årets resultat				
Tax for the year				
Beregnet skat af årets				
skattepligtige indkomst	3.638	571	241	571
Estimated tax charge for the year				
Årets regulering af udskudt skat	69.260	28.609	2.717	2.468
Deferred tax adjustments in the year				
Regulering af skat vedrørende				
tidligere år	15	-3.884	15	-3.884
Tax adjustments, prior years				
	<u>72.913</u>	<u>25.296</u>	<u>2.973</u>	<u>-845</u>

6 Materielle anlægsaktiver

Property, plant and equipment

DKK'000	Koncern Group			
	Investeringsejendomme Investment property	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar Other fixtures and fittings, tools and equipment	Indretning af lejede lokaler Leasehold improvements	I alt Total
Kostpris 1. januar 2021 Cost at 1 January 2021	1.599.687	1.662	760	1.602.109
Tilgang i årets løb Additions in the year	6.793	0	0	6.793
Kostpris 31. december 2021 Cost at 31 December 2021	<u>1.606.480</u>	<u>1.662</u>	<u>760</u>	<u>1.608.902</u>
Opskrivninger 1. januar 2021 Revaluations at 1 January 2021	138.401	0	0	138.401
Årets værdiregulering Revaluations in the year	240.113	0	0	240.113
Opskrivninger 31. december 2021 Revaluations at 31 December 2021	<u>378.514</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>378.514</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021 Impairment losses and depreciation at 1 January 2021	0	1.662	760	2.422
Af- og nedskrivninger 31. december 2021 Impairment losses and depreciation at 31 December 2021	0	1.662	760	2.422
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021 Carrying amount at 31 December 2021	<u>1.984.994</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.984.994</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

6 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Property, plant and equipment (continued)

DKK'000	Modervirksomhed Parent company		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar Other fixtures and fittings, tools and equipment	Indretning af lejede lokaler Leasehold improvements	I alt Total
Kostpris 1. januar 2021 Cost at 1 January 2021	831	380	1.211
Kostpris 31. december 2021 Cost at 31 December 2021	831	380	1.211
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021 Impairment losses and depreciation at 1 January 2021	831	380	1.211
Af- og nedskrivninger 31. december 2021 Impairment losses and depreciation at 31 December 2021	831	380	1.211
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021 Carrying amount at 31 December 2021	0	0	0

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.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Shoppingcentre

Afkaskrav: 5,85 - 6,00 %
 Inflationsrate: 2,00 %
 Administration: 1 - 2 % af leje
 Ekstern vedligeholdelse: 25 kr. pr. m²

Supermarkeder

Afkaskrav: 4,75 % - 6,25 %
 Inflationsrate: 2,00 %
 Administration: 10.000 kr. pr. ejendom
 Ekstern vedligeholdelse: 25 kr. pr. m²

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.

Significant fair value assumptions

Shopping centres

Yield: 5.85 - 6.00%
 Inflation rate: 2.00%
 Administration: 1 - 2 % of rent
 External maintenance: DKK 25 pr. sqm

Supermarkets

Yield: 4.75 % - 6.25 %
 Inflation rate: 2.00 %
 Administration: DKK 10,000 per property
 External maintenance: DKK 25 per sqm

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 Investments

Koncern Group

Navn Name	Retsform Legal form	Hjemsted Domicile	Ejerandel Interest
Tilknyttede virksomheder			
Subsidiaries			
DSPA1	ApS	København	80,00 %
DSPA2	ApS	København	80,00 %
DSPA3	ApS	København	80,00 %
DSPA4	ApS	København	80,00 %
DSPA5	ApS	København	80,00 %
DSPA6	ApS	København	80,00 %
DSPH	ApS	København	80,00 %
IPDS	P/S	København	80,00 %
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 %

Modervirksomhed Parent company

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder Investments in group entities	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder Receivables from group entities	Deposita, finansielle anlægsaktiver Deposits, investments	I alt Total
DKK'000				
Kostpris 1. januar 2021 Cost at 1 January 2021	169.752	180.839	100	350.691
Tilgange i årets løb Additions in the year	46.643	19.668	0	66.311
Tilgang i årets løb Additions in the year	0	0	6	6
Kostpris 31. december 2021 Cost at 31 December 2021	216.395	200.507	106	417.008
Værdireguleringer 1. januar 2021 Value adjustments at 1 January 2021	217.013	-8.050	0	208.963
Andel af årets resultat Share of the profit for the year	224.855	0	0	224.855
Årets opskrivninger Revaluations for the year	0	8.050	0	8.050
Værdireguleringer 31. december 2021 Value adjustments at 31 December 2021	441.868	0	0	441.868
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021 Carrying amount at 31 December 2021	658.263	200.507	106	858.876

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	
	2021	2020
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	19.572
	<u>19.572</u>	<u>19.572</u>

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

DKK'000	2021	2020	2019	2018	2017
Saldo primo Opening balance	19.572	19.572	17.700	17.700	15.000
Kapitalforhøjelse Capital increase	0	0	17.700	17.700	15.000
Kapitalnedsættelse Capital reduction	0	0	0	0	2.700
	<u>19.572</u>	<u>19.572</u>	<u>35.400</u>	<u>35.400</u>	<u>32.700</u>

10 Langfristede gældsforpligtelser Non-current liabilities other than provisions

DKK'000	Koncern Group			
	Gæld i alt 31/12 2021 Total debt at 31/12 2021	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	852.390	21.644	830.746	0
Ansvarlig lånekapital Subordinate loan capital	45.636	0	45.636	0
Gæld til associerede virksomheder Payables to associates	18.061	0	18.061	0
Deposita Deposits	19.168	0	19.168	0
	<u>935.255</u>	<u>21.644</u>	<u>913.611</u>	<u>0</u>

Amortiserede låneomkostninger indregnet i gæld til realkreditinstitutter udgør 1.451 t.kr.

Amortised borrowing costs recognised in mortgage debt represent DKK 1,451 thousand.

DKK'000	Modervirksomhed Parent company			
	Gæld i alt 31/12 2021 Total debt at 31/12 2021	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	45.636	0	45.636	0
	<u>45.636</u>	<u>0</u>	<u>45.636</u>	<u>0</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

Noter

Notes to the financial statements

11 Hensatte forpligtelser

Provisions

Koncern

Group

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

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 Afledte finansielle instrumenter

Derivative financial instruments

Koncern

Group

Renteswap

Koncernen har indgået renteswaps med Jyske Bank og Danske Bank.

Renteswapsaftalerne er indgået med henblik på at afdække renterisikoen forbundet med prioritetsgælden med en nominel værdi på 914 mio. kr.

Aftalernes nominelle værdi pålyder 854 mio. kr. med udløb mellem 29. januar 2023 og 30. september 2046.

Der er foretaget swaps af den variable rente CIBOR 12m med en fast rente på 1 %, den variable rente CIBOR 6m med en fast rente på 1 % og den variable rente CIBOR 3m med en fast rente på mellem 0,90 - 3,25 %

Dagsværdien beregnes af Jyske Bank og Danske Bank efter aftalernes diskonterede cash flow ved anvendelse af markedrenten pr. 31. december 2021.

Dagsværdien af renteswapsaftalerne beløber sig til 21,3 mio. kr. pr. 31. december 2021. Dagsværdien af renteswapsaftalerne er indregnet som anden gæld.

Rentecap

Koncernen har indgået rentecaps med Danske Bank.

Group

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 914 million nominal value.

The nominal amount of the agreements is DKK 854 million and expiry is agreed between 29 January 2023 and 30 September 2046.

The floating rate CIBOR 12m has been swapped to a fixed rate of 1 % p.a. The floating rate CIBOR 6m has been swapped to a fixed rate of 1 %. The floating rate CIBOR 3m has been swapped to a fixed rate of 0,9 - 3,25%.

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 2021.

The fair value of the interest swaps amounts to DKK 21,3 million at 31 December 2021. 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.

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

13 Afledte finansielle instrumenter (fortsat)

Derivative financial instruments (continued)

Rentecappene er indgået med henblik på at afdække renterisikoen forbundet med prioritetsgæld med en nominel værdi på 136 mio. kr.

Aftalernes nominelle værdi pålyder 136 mio. kr. med udløb 31. marts 2025.

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

Dagsværdien beregnes af Danske Bank efter aftalens diskonterede cash-flow ved anvendelse af markedsrenten pr. 31. december 2021.

Rentecappene med positiv dagsværdi er 165 t.kr. pr. 31. december 2021. Dagsværdien af rentecappene er indregnet som andre tilgodehavender.

Modervirksomhed

Parent company

Rentecap

Virksomheden har indgået rentecaps med Danske Bank.

Rentecappene er indgået med henblik på at afdække renterisikoen forbundet med prioritetsgæld med en nominel værdi på 56 mio. kr.

Aftalernes nominelle værdi pålyder 56 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 efter aftalens diskonterede cash-flow ved anvendelse af markedsrenten pr. 31. december 2021.

Dagsværdien af rentecaps positiv med 68 t.kr. pr. 31. december 2021. Dagsværdien af rentecappen er indregnet som andre tilgodehavender.

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 136 million.

The nominal value of the agreements is DKK 136 million. The agreements expire on 31 March 2025.

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 based on the agreement's discounted cash flow using the market interest at 31 December 2021.

Interest caps with positive fair value amounts to DKK 165 thousand at 31 December 2021. The fair value of the interest caps has been recognized as other receivables.

Parent company

Interest rate caps

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

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 56 million.

The nominal amount of the agreements is DKK 56 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 2021.

The fair value of the interest caps are positive and amounts to DKK 68 thousand at 31 December 2021. 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

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

Modervirksomhed

Parent company

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

Der er herudover ingen eventualforpligtelser eller andre økonomiske forpligtelser pr. 31. december 2021.

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.

There are no further contingent liabilities or other financial obligations as at 31 December 2021.

15 Sikkerhedsstillelser Collateral

Koncern

Group

Til sikkerhed for prioritetsgæld 853.591 t.kr. er der afgivet sikkerhed i følgende aktiver:

Grunde og bygninger, regnskabsmæssig værdi 1.984.994 t.kr.

Til sikkerhed for bankengagement i Jyske Bank er bankindestående pantsat med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 7.228.

Der er herudover afgivet pant i nedenstående:

- ▶ Afgivet pant i ejendommen Grøndahlsvej 20, 7400 Herning til Ejerforeningen Knudmose Have for en nominal værdi på 100.000 kr.
- ▶ Afgivet pant i ejendommen Vindegade 140, 5000 Odense S til Ejerforeningen Rosenbæk Bytorv for en nominal værdi på 100.000 kr.
- ▶ Afgivet pant i ejendommen Jagtvej 66, 2200 København til Ejerforeningen Jagtvej 64 for en nominal værdi på 41.000 kr.
- ▶ Afgivet pant i ejendommen Skovvejen 17 st, 8000 Århus C til Ejerforeningen Skovvejen 15-17 for en nominal værdi på 50.000 kr.

The Company has placed the following assets as security for mortgage debts totalling DKK 853,591 thousand:

Land and buildings, carrying amount DKK 1,984,994 thousand.

The Company's bank deposits with a carrying amount of DKK 7,228 thousand have been provided as security for the bank engagement with Jyske Bank.

There have also been placed collateral as mentioned below:

- ▶ There is placed collateral in the property Grøndahlsvej 20, 7400 Herning to Owners Association Knudmose Have for a nominal value of DKK 100,000.
- ▶ 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.
- ▶ There is placed collateral in the property Jagtvej 66, 2200 København to Owners Association Jagtvej 64 for a nominal value of DKK 41,000.
- ▶ 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.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

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

Noter

Notes to the financial statements

15 Sikkerhedsstillelser (fortsat)

Collateral (continued)

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▶ Afgivet pant i ejendommen Søren Frichs Vej 53M, 8230 Åbyhøj til Ejerforeningen Åbyen A3 for en nominel værdi på 125.000 kr. ▶ Afgivet pant i ejendommen Vallensbæk Stationstov 1, 2665 Vallensbæk Strand til Ejerforeningen Vallensbæk Stationscenter for en nominel værdi på 250.000 kr. ▶ Afgivet pant i ejendommen Peter Fjelstrups Vej, 3250 Gilleleje til Ejerforeningen Kulturhavn Gilleleje Etape 1 for en nominel værdi på 46.000kr. ▶ Afgivet pant i ejendommen Rungsted Bytorv, 2960 Rungsted Kyst til Ejerforeningen Rungsted Bytorv for en nominel værdi på 35.000 kr. | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 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. ▶ There is placed collateral in the property Vallensbæk Stationstov 1, 2665 Vallensbæk Strand' for Owners Association Vallensbæk Stationscenter for a nominal amount of DKK 250,000. ▶ 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 46,000. ▶ There is placed collateral in the property Rungsted Bytorv, 2960 Rungsted Kyst for Owners Association Rungsted Bytorv for a nominal amount of DKK 35,000. |
|---|---|

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.

Herudover har SG Nordic ApS stillet ubegrænset kaution for alle forpligtelser i Vavsivan ApS

Further has SG Nordic ApS given unlimited guarantee for all liabilities in Vavsivan ApS.

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
Sinai Assets Management Services Limited	UK

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	
	2021	2020
17 Resultatdisponering		
Appropriation of profit		
Forslag til resultatdisponering		
Recommended appropriation of profit		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	224.855	81.230
Net revaluation reserve according to the equity method		
Overført resultat	10.839	6.193
Retained earnings		
	<u>235.694</u>	<u>87.423</u>
18 Reguleringer		
Adjustments		
Værdiregulering af investeringsejendomme	-241.064	-58.454
Fair value adjustment of investment properties		
Af- og nedskrivninger	0	62
Amortisation/depreciation and impairment losses		
Øvrige reguleringer	-792	-4.489
Other adjustments		
	<u>-241.856</u>	<u>-62.881</u>
19 Ændring i driftskapital		
Changes in working capital		
Ændring i tilgodehavender	1.596	4.084
Change in receivables		
Ændring i leverandørgæld m.v.	-1.169	-42
Change in trade and other payables		
Andre ændringer i driftskapital	63.047	27.074
Other changes in working capital		
	<u>63.474</u>	<u>31.116</u>