

WPC DF Denmark ApS

Holbergsgade 14

1057 København

CVR-nummer 25622014

Årsrapport 2020

Annual report 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

Den 11. juni 2021

The annual report was presented and adopted at the company's annual general meeting 11 June 2021

DocuSigned by:



A79A0FD5CB0746E...
Ole Meier Sørensen

Dirigent

Chair

Årsrapporten er aflagt på dansk og engelsk. I tvivlstilfælde er den danske tekst gældende.

The annual report is presented in both Danish and English. In case of discrepancy, the Danish text is applicable.

WPC DF Denmark ApS

Indholdsfortegnelse

<i>Table of contents</i>	
Selskabsoplysninger	2
<i>Company information</i>	2
Påtegninger	
<i>Endorsments</i>	
Ledelsespåtegning	3
<i>Statement by management on the annual report</i>	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<i>Independent auditor's report</i>	4
Ledelsesberetning	8
<i>Management's review</i>	8
Årsregnskab	
<i>Annual report</i>	
Resultatopgørelse	10
<i>Income statement</i>	10
Aktiver	11
<i>Assets</i>	11
Passiver	12
<i>Liabilities and equity</i>	12
Egenkapitalopgørelse	14
<i>Statement of change in equity</i>	14
Noter	15
<i>Notes</i>	15
Anvendt regnskabspraksis	20
<i>Accounting policies</i>	20

WPC DF Denmark ApS

Selskabsoplysninger

Company information

Selskab (Company)

WPC DF Denmark ApS

Holbergsgade 14

1057 København

CVR-nummer: (CVR no.) 25622014

Regnskabsperiode: (Reporting period) 1. januar 2020 - 31. december 2020

Direktion (Executive Board)

Ole Meier Sørensen

Gregory Mark Butchart

Martin Vestergaard

Revisor (Auditor)

KPMG P/S

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dampfærgevej 28

2100 København

WPC DF Denmark ApS

Ledelsespåtegning

Statement by management on the annual report

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2020 - 31. december 2020 for WPC DF Denmark ApS. Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

The Executive Board today considered and approved the annual report of WPC DF Denmark ApS for the period 1 January - 31 December 2020. The annual report was prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the company's financial position as at 31 December 2020, and of its financial performance for the financial year 1 January 2020 - 31 December 2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

In our opinion, the management's review gives a true and fair view of the matters dealt with in the review.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

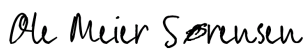
We recommend that the annual report be adopted by the annual general meeting.

Copenhagen, 11. juni 2021

Direktionen:

Executive Board:

DocuSigned by:



Ole Meier Sørensen

DocuSigned by:



Gregory Mark Butchart

DocuSigned by:



Martin Vestergaard

WPC DF Denmark ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Til kapitalejerne i WPC DF Denmark ApS

To the Shareholders of WPC DF Denmark ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for WPC DF Denmark ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Opinion

We have audited the financial statements of WPC DF Denmark ApS for the financial year 1 January 2020 - 31 December 2020, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity, notes and a summary of significant accounting policies. The Financial Statements are prepared under the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the Company's financial position at 31 December 2020, and of the results of the Company operations for the financial year 1 January 2020 - 31 December 2020 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 Financial Statements" section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

WPC DF Denmark ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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

Management's Responsibilities for the Financial Statements

Management is responsible for the preparation of 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 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 Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation 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 årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling 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 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 årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi

WPC DF Denmark ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about 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 these Financial Statements.

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

- *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 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 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 Company to cease to continue as a going concern.*
- *Evaluate the overall presentation, structure and contents of the Financial Statements, including the disclosures, and whether the Financial Statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.*

WPC DF Denmark ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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

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

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

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

Statement on Management's Review

Management is responsible for Management's Review. Our opinion on the Financial Statements does not cover Management's Review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

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


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

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

Copenhagen, 11. juni 2021

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 25578189

DocuSigned by:

947A007A1DF94C5...
Carsten Nielsen
State Authorized Public Accountant
Mne30212

WPC DF Denmark ApS

Ledelsesberetning

Management's review

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering, besiddelse, administration og udvikling af ejendomme samt virksomhed relateret hertil.

Principal activities

The principal activities are investment, ownership, administration and development of properties and any business related hereto.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme indregnes i balancen ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastkravet er forbundet med betydelige regnskabsmæssige skøn, hvilket betyder, at dagsværdien kan variere fra ejendommens faktiske værdi. Vi henviser til note 4 for yderligere information.

Uncertainties as to recognition or measurement

The Company's investment properties are recognized in the balance by applying a return-based model. The yield requirement is associated with significant accounting estimates, which means that the fair value may differ from the properties' actual value. We refer to note 4 for more information.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør TDKK 81.800 mod TDKK 80.314 sidste år. Resultat efter skat udgør TDKK 82.644 mod TDKK 111.339 sidste år. Resultatet er væsentligt påvirket af opskrivning af ejendommen.

I marts 2020 klassificerede WHO COVID-19, som en pandemi. Den hastighed, hvormed pandemien udviklede sig, forårsagede en folkesundhedskrise med en høj makroøkonomisk indvirkning på globalt niveau. Pandemiens indvirkning på WPC DF Denmark ApS' aktiviteter har været meget begrænset med ingen eller kun små påvirkninger på det operationelle niveau.

Ledelsen har ikke identificeret nogen væsentlig indvirkning på selskabets regnskab.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Development in activities and financial affairs

The net turnover for the year is TDKK 81.800 against TDKK 80.314 last year. The results from ordinary activities after tax are TDKK 82.644 against TDKK 111.339 last year. The result is significantly affected by the fair value adjustment of the property.

In March 2020, the World Health Organization classified the transmission of the new coronavirus, responsible for COVID-19, as a pandemic. The speed, with which the transmission emerged, caused a public health crisis, with a high macroeconomic impact at a global level. The impact of the pandemic on the activity of WPC DF Denmark ApS was very limited, with no or only slight interruptions at the operational level.

Management have not identified any significant impacts on the company's financial statements.

Developments and results for the year are considered satisfactory.

WPC DF Denmark ApS

Ledelsesberetning

Management's review

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Bortset fra den løbende usikkerhed omkring den potentielle indvirkning af det ovenfor beskrevne Coronavirus (COVID-19), er der ingen begivenheder efter balancedagen, som ville have væsentlig indflydelse på selskabets økonomiske stilling.

Events after the end of the financial year

Except for the on-going uncertainty around the potential impact of the coronavirus outbreak described above, no events occurred subsequent to the balance sheet date, which would have material impact on the financial position of the company.

WPC DF Denmark ApS

<i>Income statement</i>		2020	2019
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
<i>The period 1 January - 31 December</i>			
	Nettoomsætning <i>Revenue</i>	81.799.540	80.314
1	Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>	-3.598.238	-3.223
	Bruttofortjeneste <i>Gross profit</i>	78.201.302	77.090
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme <i>Fair value adjustment of investment properties</i>	70.000.000	107.400
	Resultat før finansielle poster <i>Income or loss before net financials</i>	148.201.302	184.490
2	Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	-33.283.576	-34.495
	Resultat før skat <i>Income or loss before tax</i>	114.917.726	149.995
3	Skat af årets resultat <i>Tax on the income or loss for the year</i>	-32.274.179	-38.656
	Årets resultat <i>Net income or loss for the year</i>	82.643.547	111.339
Forslag til resultatdisponering: <i>Proposal for distribution of net income</i>			
	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	82.643.547	111.339
	Resultatdisponering i alt <i>Total distribution of net income</i>	82.643.547	111.339
4	Antal beskæftigede <i>Average number of employees</i>		

WPC DF Denmark ApS

	<i>Assets</i>	2020	2019
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
	<i>Assets as at 31 December</i>		
5	Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>	1.466.850.000	1.396.850
	Materielle anlægsaktiver	1.466.850.000	1.396.850
	<i>Property, plant and equipment</i>		
	Anlægsaktiver i alt	1.466.850.000	1.396.850
	<i>Total non-current assets</i>		
	Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>	5.686.096	7.597
	Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>	9.708	10
	Tilgodehavender	5.695.804	7.607
	<i>Receivables</i>		
	Likvide beholdninger	209.957	44.056
	<i>Cash</i>		
	Omsætningsaktiver i alt	5.905.761	51.662
	<i>Total current assets</i>		
	Aktiver i alt	1.472.755.761	1.448.512
	<i>Total assets</i>		

WPC DF Denmark ApS

		2020	2019
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	<i>Liabilities and equity</i>		
	Passiver pr. 31. december		
	<i>Liabilities and equity as at 31 December</i>		
	Virksomhedskapital	1.001.000	1.001
	<i>Share capital</i>		
	Overført resultat	559.644.385	477.001
	<i>Retained earnings</i>		
	Egenkapital i alt	560.645.385	478.002
	<i>Total equity</i>		
	Hensættelser til udskudt skat	237.032.670	216.280
	<i>Provisions for deferred tax</i>		
	Hensatte forpligtelser	237.032.670	216.280
	<i>Provisions</i>		
	Deposita	39.427.460	39.427
	<i>Deposit</i>		
6	Gæld til tilknyttede virksomheder	621.306.443	703.623
	<i>Payables to group enterprises</i>		
7	Langfristede gældsforpligtelser	660.733.903	743.050
	<i>Non-current payables</i>		

WPC DF Denmark ApS

<i>Liabilities and equity</i>		2020	2019
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Accounts payable</i>	236.030	109
8	Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	5.603.935	1.991
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder <i>Corporate tax</i>	3.008.788	3.681
	Anden gæld <i>Other payables</i>	5.495.050	5.400
	Kortfristede gældsforpligtelser <i>Current payables</i>	14.343.803	11.180
	Gældsforpligtelser i alt <i>Total payables</i>	675.077.706	754.230
	Passiver i alt <i>Total liabilities and equity</i>	1.472.755.761	1.448.512
9	Eventualforpligtelser <i>Contingent liabilities</i>		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Charges and securities</i>		
11	Nærtstående parter <i>Related parties</i>		

WPC DF Denmark ApS

	2020	2019
Egenkapitalopgørelse	DKK	1.000 DKK
<i>Statement of change in equity</i>		
Virksomhedskapital, primo <i>Share Capital, beginning of year</i>	1.001.000	1.001
Virksomhedskapital	1.001.000	1.001
<i>Share Capital</i>		
Overført resultat, primo <i>Retained earnings, beginning of year</i>	477.000.838	365.662
Årets overførte resultat <i>Result for the year</i>	82.643.547	111.339
Overført resultat	559.644.385	477.001
<i>Retained earnings</i>		
Egenkapital i alt	560.645.385	478.002
<i>Equity in total</i>		

WPC DF Denmark ApS

	31.12.2020	31.12.2019
Noter	DKK	1.000 DKK
<i>Notes</i>		
1 Andre omkostninger		
<i>Other expenses</i>		
Andre omkostninger	-9.022	33
<i>Other costs</i>		
Revisorhonorar	65.250	55
<i>Auditors' remuneration</i>		
Bogføringsassistance	339.420	290
<i>Accounting assistance</i>		
Skatterådgivning	369.174	233
<i>Tax consultancy</i>		
Advokathonorar	112.950	110
<i>Legal Fees</i>		
Ledeshonorar	2.468.364	2.251
<i>Management advisory services</i>		
Honorar for ejendomsvurderinger	252.102	252
<i>Appraisal Fees</i>		
Andre omkostninger i alt	3.598.238	3.223
<i>Other expenses</i>		
2 Finansielle omkostninger		
<i>Financial expenses</i>		
Renter tilknyttede virksomheder	32.669.008	34.400
<i>Financial costs, group enterprises</i>		
Andre finansielle omkostninger	614.568	95
<i>Other financial costs</i>		
Finansielle omkostninger i alt	33.283.576	34.495
<i>Financial expenses</i>		
3 Skat af årets resultat		
<i>Tax on the income or loss for the year</i>		
Skat af årets resultat	8.447.013	6.653
<i>Tax on net income or loss for the year</i>		
Regulering af udskudt skat	20.752.508	29.271
<i>Adjustment of deferred tax</i>		
Regulering af tidl. års skat	3.074.658	2.732
<i>Adjustment of previous years' tax</i>		
Skat af årets resultat i alt	32.274.179	38.656
<i>Tax on the income or loss for the year</i>		

WPC DF Denmark ApS

	31.12.2020	31.12.2019
Noter	DKK	1.000 DKK

Notes

4 Antal beskæftigede
Average number of employees

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 2 beskæftigede (sidste år 2).
The company had an average of 2 employees during the financial year (last year 2).

5 Investeringsejendomme
Investment properties

Kostpris 1. januar <i>Cost 1 January</i>	895.373.979	895.374
Kostpris 31. december <i>Cost 31 December</i>	<u>895.373.979</u>	<u>895.374</u>
Dagsværdiregulering 1. januar <i>Fair value adjustment 1 January</i>	501.476.021	394.076
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen <i>Adjustment of the year to fair value</i>	70.000.000	107.400
Dagsværdireguleringer 31. december <i>Fair value adjustment 31 December</i>	<u>571.476.021</u>	<u>501.476</u>
Investeringsejendomme i alt <i>Investment properties</i>	<u>1.466.850.000</u>	<u>1.396.850</u>

Usikkerhed ved indregning og måling

Uncertainty connected with recognition and measurement

Ledelsens skøn over værdien af investeringsejendomme bestemmes ud fra markedsstandarder og er baseret på en vurdering af det aktuelle afkast, vedligeholdelsestilstanden og afkastkravet for investeringsejendomme.

Investeringsejendommen består af logistiske ejendomme og er beliggende i store og små byer beliggende i Fyn og Jylland og bruges til kommercielle formål.

Dagsværdien af investeringsejendomme i årsrapporten estimeres på baggrund af en ekstern vurderingsrapport. Værdiansættelse er udarbejdet ved hjælp af en indkomstkaptaliseringmetode.

Skøn for afkastkrav er baseret på information om den generelle regionale udvikling og krav til afkast og andre relevante lokale forhold.

Noter

Notes

Centrale forudsætninger:

Markedsværdien af ejendommene er opgjort på basis af en afkastbaseret model, hvor der er anvendt et afkastkrav på 5,46%. Den afkastbaserede model tager udgangspunkt i ejendommens markedsvurdering pr. 31. december 2020.

Ændringer i estimeret afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke værdien af investeringsejendomme, der er indregnet i balancen, samt værdireguleringer opført i resultatopgørelsen.

Følsomhedsanalyse

			Ændring
Afkast	Dagsværdi	Bogført værdi	dagsværdi
5,96%	1.343.792	1.466.850	-123.058
4,96%	1.614.718	1.466.850	147.868

Uncertainties as to recognition or measurement

The management's estimate of the value of the investment properties is determined from market-conforming standards and is based on an assessment of the current returns, the maintenance condition, and the return requirement of the investment properties.

The investment property consist of logistic properties and are located in large and small cities located at Funen and Jutland and are used for commercial purposes.

The fair value of investment properties in the annual report is estimated based on the external valuation report. Valuation has been prepared using an income capitalization methodology.

The return requirement estimates are based on information about the general regional development in return requirements and other relevant local conditions.

Key assumptions:

The market value of the properties has been calculated on the basis of a return based model, using an equivalent yield of 5,46%. The return based model is based on the property's market value assessment at 31 December 2020.

Changes in estimated required rate of return for investment properties will affect the value of investment properties recognized in the balance sheet as well as value adjustments carried in the income statement.

Sensitivity analysis:

Rate of return	Fair value	Book value	Change in fair value
5,96%	1.343.792	1.466.850	-123.058
4,96%	1.614.718	1.466.850	147.868

WPC DF Denmark ApS

		31.12.2020	31.12.2019
Noter		DKK	1.000 DKK
<i>Notes</i>			
6	Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		
	Langfristet gæld til tilknyttede virksomheder <i>Non-current payables to group enterprises</i>	626.910.378	705.614
	Overført til kortfristet gæld <i>Share of amount due within 1 year</i>	-5.603.935	-1.991
	Gæld til tilknyttede virksomheder i alt <i>Payables to group enterprises</i>	621.306.443	703.623
7	Langfristede gældsforpligtelser <i>Non-current payables</i>		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	660.733.903	743.050
8	Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		
	Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	5.603.935	1.991
	Gæld til tilknyttede virksomheder i alt <i>Payables to group enterprises</i>	5.603.935	1.991
9	Eventualforpligtelser		
	Selskabet er sambeskattet med den gruppe af selskaber, der er omfattet af den danske sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk for de øvrige sambeskattede selskabers samlede selskabsskat mv. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.		
	<i>Joint taxation</i>		
	<i>The company is the administration company of the group of companies subject to the Danish scheme of joint taxation and is unlimited jointly and severally liable with the other jointly taxed companies for the total corporation tax, etc. Any subsequent adjustments of corporate taxes or withheld taxes etc. may cause changes in the company's liabilities.</i>		

WPC DF Denmark ApS

Noter

Notes

10 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
Charges and securities

Ingen.

None.

11 **Nærtstående parter**
Related parties

Det mindste og det største koncernregnskab, hvori selskabet indgår som et datterselskab, er W.P. Carey Inc. Koncernregnskabet for W.P. Carey Inc. er offentligt tilgængelige og kan downloades på www.wpcarey.com.

The smallest and largest consolidated financial statements in which the Company is included as a subsidiary is that of W.P. Carey Inc. The consolidated financial statements of W.P. Carey Inc. are publicly available and can be downloaded at www.wpcarey.com.

WPC DF Denmark ApS

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B. Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

General

The annual report was prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act for reporting class B enterprises with op-in from a higher reporting class.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

The financial statements have been prepared according to the same accounting policies as last year.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

Foreign currency translation

During the year, foreign currency transactions are translated at the exchange rates prevailing on the transaction date. Foreign currency receivables, payables and other items that have not been settled on the balance sheet date are translated at the exchanges rates prevailing on the balance sheet date.

Realised and unrealised foreign currency translation adjustments are recognised in the income statement under net financials.

Financial instruments are not used to hedge the value expressed in Danish currency of balance sheet items in foreign currencies and future foreign currency transactions.

Resultatopgørelsen

Income statement

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Net turnover

The net turnover consists of rental income from lease of properties and recharged common costs and is recognized in the income statement in the period it regards.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger består af omkostninger i året som resultat af udlejning af selskabets ejendomme og administration.

WPC DF Denmark ApS

Anvendt regnskabspraxis

Accounting policies

Other external expenses

Other external costs comprises costs incurred during the year as a result of the rental og the company's properties and administrations.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Financial income and expenses

Net financials comprise interest, amortization of financial assets and liabilities, additions and reimbursements under the Danish tax prepayment scheme, etc. Financial income and expenses are recognized in the profit and loss account with the amounts that concerns the financial year.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de internationale regler om sambeskatning. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Tax on net income or loss for the year

Tax for the year, comprising current tax for the year and changes in deferred tax for the year, is recognized in the income statement as the share attributable to net income or loss for the year, and directly in equity as the share attributable to entries directly to equity.

The company is applied by the international rules on joint taxation. The company is the administration company for the joint taxation and, as a result, settles all corporation tax payments with the tax authorities.

The current Danish corporation tax is distributed through settlement of joint tax contributions between the jointly taxed companies in relation to their taxable income. In connection with this, companies with tax deficits receive joint tax contributions from companies that have been able to apply this deficit (full distribution).

WPC DF Denmark ApS

Anvendt regnskabspraxis

Accounting policies

Balancen

Balance sheet

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Investment properties

Investment properties comprise properties that are held to earn rentals, held for capital appreciation or both.

Initially, investment properties are measured at cost including purchase price and directly related costs. The carrying amount also includes costs for improvements if the recognition criteria is met.

Subsequent to initial recognition, investment properties are stated at fair value. Gains and losses arising from changes in the fair values are included in the income statement in the year which they arise.

The properties are valued using the income capitalization method where a property's fair value is estimated based on the normalized net operating income generated by the property which is divided by the capitalization rate. The calculated value is adjusted with expected future change in rental value, voids, capital expenses and other special circumstances.

WPC DF Denmark ApS

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Investment properties are not depreciated.

Gains and losses on the disposal of property, plant and equipment are stated as the difference between the selling prices less selling cost and the carrying amount on the date of the disposal. Gains and losses are recognized in the income statement as other operation income or other operating expenses. Respectively.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Receivables

Receivables are measured in the balance sheet at amortised cost, usually equivalent to nominal value. The value is reduced by write-downs for expected losses following an assessment of each receivable.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Prepayments (recognised as assets)

Prepayments recognised as assets include expenses incurred in respect of subsequent financial years.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger samt let realisable værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Cash

Includes cash and easily realisable securities which are subject to insignificant risk of changes in value.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Payables

Financial liabilities are initially recognised at the proceeds received net of transaction expenses incurred. Subsequently, financial liabilities are measured at amortised cost, equivalent to the capitalised value using the effective interest method, whereby the difference between the proceeds and the nominal value is recognised in the income statement over the term of the loan.

Other payables are measured at amortised cost, equivalent to nominal value.

Skyldig skat og udskudt skat

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

WPC DF Denmark ApS

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Tax payable and deferred tax

Current tax liabilities and tax receivable are measured in the balance sheet as tax calculated on the taxable income for the year, adjusted for tax on taxable for previous years and tax prepaid.

Deferred tax on temporary differences between the tax base of assets and liabilities and their carrying amounts is measured under the balance sheet liability method. Deferred tax is measured on the basis of the tax regulations and rates that, according to the rules in force at the balance sheet date, will apply at the time the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Changes in deferred tax as a result of changes in tax rates are recognised in the income statement.

Deferred tax assets, including the tax base of tax loss carry-forwards, is measured at the value at which the asset is expected to be realisable, either by elimination in tax on future positive taxable income or by set-off against deferred tax liabilities within the same legal tax entity. Any deferred net tax assets are measured at net realisable value.