
RetReal 1 Copenhagen ApS

Southamptongade 4, DK-2150 Nordhavn

Årsrapport for 2020

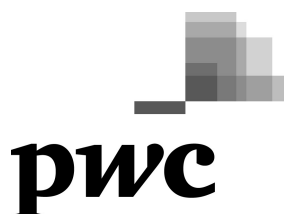
Annual Report for 2020

CVR-nr. 35 25 77 64

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29/03 2021

The Annual Report was presented and adopted at the Annual General Meeting of the Company on 29/03 2021

Nicolai Bruhn Sørensen
Dirigent
Chairman of the General Meeting



Indholdsfortegnelse

Contents

Side
Page

Påtegninger

Management's Statement and Auditor's Report

Ledelsespåtegning 1
Management's Statement

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2
Independent Auditor's Report

Selskabsoplysninger

Company Information

Selskabsoplysninger 6
Company Information

Årsregnskab

Financial Statements

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7
Income Statement 1 January - 31 December

Balance 31. december 8
Balance Sheet 31 December

Egenkapitalopgørelse 11
Statement of Changes in Equity

Noter til årsregnskabet 12
Notes to the Financial Statements

Translation of the Danish original. In case of discrepancy, the Danish version shall prevail.

Ledelsespåtegning

Management's Statement

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for RetReal 1 Copenhagen ApS.

The Executive Board has today considered and adopted the Annual Report of RetReal 1 Copenhagen ApS for the financial year 1 January - 31 December 2020.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

The Annual Report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

In our opinion the Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 31 December 2020 of the Company and of the results of the Company operations for 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

We recommend that the Annual Report be adopted at the Annual General Meeting.

Nordhavn, den 29. marts 2021
Nordhavn, 29 March 2021

Direktion ***Executive Board***

Bo Holse Rasmussen

Henrik Skak Bender

Thomas Ebbe Riise-Jakobsen

Rune Højby Kock

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

Til kapitalejeren i RetReal 1 Copenhagen ApS

To the Shareholder of RetReal 1 Copenhagen ApS

Konklusion

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 - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Opinion

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

Vi har revideret årsregnskabet for RetReal 1 Copenhagen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

We have audited the Financial Statements of RetReal 1 Copenhagen ApS for the financial year 1 January - 31 December 2020, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies ("the Financial Statements").

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 regnskabet". 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 regnskabet

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 an-

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

ser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici

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.

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 judgement and maintain professional scepticism 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

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 til-sidesættelse 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 regnskabet 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 konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet 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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent Auditor's Report*

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

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.

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.

Hellerup, den 29. marts 2021

Hellerup, 29 March 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Thomas Wraae Holm
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant
mne30141

Qasam Hussain
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant
mne44159

Selskabsoplysninger

Company Information

Selskabet *The Company*

RetReal 1 Copenhagen ApS
Southamptongade 4
DK-2150 Nordhavn

CVR-nr.: 35 25 77 64

CVR No: 35 25 77 64

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Financial period: 1 January - 31 December

Stiftet: 10. juni 2013

Incorporated: 10 June 2013

Regnskabsår: 8. regnskabsår

Financial year: 8th financial year

Hjemstedskommune: København

Municipality of reg. office: Nordhavn

Direktion *Executive Board*

Bo Holse Rasmussen
Henrik Skak Bender
Thomas Ebbe Riise-Jakobsen
Rune Højby Kock

Revision *Auditors*

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
DK-2900 Hellerup

Pengeinstitut *Bankers*

Nykredit Bank A/S
Kalvebod Brygge 47
DK-1780 København V

Danske Bank A/S
Lersø Parkallé 100
DK-2100 København Ø

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer <i>Gross profit/loss before value adjustments</i>		10.867.439	10.457.606
Værdireguleringer af investeringsejendomme <i>Value adjustments of Investment properties</i>		4.426.958	8.660.281
Bruttofortjeneste <i>Gross profit/loss</i>		15.294.397	19.117.887
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	3	1.033.825	193.762
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	4	-1.675.416	-1.701.970
Resultat før skat <i>Profit/loss before tax</i>		14.652.806	17.609.679
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	5	-3.154.812	-4.039.800
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		11.497.994	13.569.879

Resultatdisponering

Distribution of profit

Forslag til resultatdisponering

Proposed distribution of profit

Overført resultat <i>Retained earnings</i>		11.497.994	13.569.879
		11.497.994	13.569.879

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver

Assets

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>	6	260.000.000	254.000.000
Investeringsejendomme under opførelse <i>Investment properties under construction</i>		0	129.614
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		260.000.000	254.129.614
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		26.204.351	20.131.692
Finansielle anlægsaktiver <i>Fixed asset investments</i>		26.204.351	20.131.692
Anlægsaktiver <i>Fixed assets</i>		286.204.351	274.261.306
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		182.305	0
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		162.898	3.923.338
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder <i>Corporation tax receivable from group enterprises</i>		0	1.853.348
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>		2.657.224	2.862.096
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		3.002.427	8.638.782
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		9.627.763	1.026.346
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		12.630.190	9.665.128
Aktiver <i>Assets</i>		298.834.541	283.926.434

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver

Liabilities and equity

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		2.080.000	2.080.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		123.604.092	112.106.098
Egenkapital <i>Equity</i>		125.684.092	114.186.098
Hensættelse til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i>		24.193.399	21.691.725
Hensatte forpligtelser <i>Provisions</i>		24.193.399	21.691.725
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		130.635.794	138.197.906
Anden gæld <i>Other payables</i>		3.910.188	3.842.603
Langfristede gældsforpligtelser <i>Long-term debt</i>	7	134.545.982	142.040.509

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver

Liabilities and equity

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	7	7.626.791	4.964.051
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		3.467.710	195.744
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat <i>Payables to group enterprises relating to corporation tax</i>		653.138	0
Anden gæld <i>Other payables</i>	7	2.663.429	848.307
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Short-term debt</i>		14.411.068	6.008.102
Gældsforpligtelser <i>Debt</i>		148.957.050	148.048.611
Passiver <i>Liabilities and equity</i>		298.834.541	283.926.434
Finansiering af ejendomme under opførelse og løbende drift <i>Financing of ongoing construction projects and operations</i>	1		
Væsentligste aktiviteter <i>Key activities</i>	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	8		
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	9		

Egenkapitalopgørelse

Statement of Changes in Equity

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	<u>Share capital</u>	<u>Retained earnings</u>	<u>Total</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	2.080.000	112.106.098	114.186.098
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	11.497.994	11.497.994
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	<u>2.080.000</u>	<u>123.604.092</u>	<u>125.684.092</u>

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

1 Finansiering af ejendomme under opførelse og løbende drift

Financing of ongoing construction projects and operations

I 4. kvartal 2020 har den danske regering igen foretaget en national nedlukning af Danmark i ugerne op til jul. Selskabet og dets tilknyttede selskaber ejer primært ejendomme, som ligger i nærheden af offentlig transport, og primært åbne centre koncentreret omkring lejere med nødvendige dagligvarebutikker, som ikke har været påvirket af den nationale nedlukning.

For ejendomme i R3 Fonden, hvor byggeri pågår forventes disse afsluttet i løbet af 2021 og enten udlejes eller sælges efterfølgende. I byggeperioden yder bankerne byggefinansiering, som er klassificeret som kortfristet gæld. Når byggeriet er færdigt, forventes byggelånene at blive omlagt til realkreditlån. Covid-19 har forårsaget forsinkelser af salg af lejligheder, hvilket har medført, at selskabets og dets tilknyttede selskaber har haft behov for midlertidig finansiering. Garantier for søsterselskaber er aftalt på tværs af koncernen som beskrevet i note 8.

Selskabet og dets tilknyttede selskaber er i dialog med bankerne for at refinansiere de eksisterende ejendomme. Midlertidige lån er optaget i marts 2021 og en refinansiering af eksisterende ejendomme forventes foretaget i april 2021. Derudover har selskabet modtaget en støtteerklæring fra SRE Peach Holdings 1 S.á r.l. for at sikre likviditeten i hele 2021. Ledelsen vurderer ikke at have udfordringer i forbindelse med optagelse af den nødvendige finansiering, hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

In Q4 2020 Denmark had an additional forced lock-down by the Government in the weeks before Christmas. The company and its affiliated companies do primarily own assets which are located near public transport and primary open-centers concentrated around necessity driven tenants, who are not impacted significantly by the lock-down.

Construction is ongoing for projects expected to be finalised during 2021 and either let out or sold for entities in R3 Group. During the construction period the banks provide construction financing, which is short term, however when projects are finalised the construction financing is expected to be converted into mortgage loans. Covid-19 has caused some delay in sales of apartments and therefore the company and affiliated companies need bridge financing in the short term. Cross guarantees are in place as described in note 8.

The company and affiliated companies are in dialogue with the banks to obtain refinancing of standing assets. Bridge financing was obtained during March 2021 and the refinancing of the assets is expected to be obtained in April 2021. In addition, the company has received a letter of financial support from the SRE Peach Holdings 1 S.á r.l. to secure the liquidity throughout 2021. Management do not expect any difficulties in obtaining the necessary financing and hence the financial statements are prepared under the assumption of going concern.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

2 Væsentligste aktiviteter

Key activities

Selskabets væsentlige aktiviteter er at eje, udleje og udvikle ejendommen beliggende Jernbaneplassen 3A. Covid-19 pandemien har ikke haft, og forventes ikke at få, væsentlig indvirkning på selskabets aktiviteter og resultatet heraf.

The Company's key activities is to own, rent and develop the property sited Jernbaneplassen 3A.

The Covid-19 pandemic did not have and is not expected to have significant influence on the company's activities and the result herof.

	2020 DKK	2019 DKK
3 Finansielle indtægter		
Financial income		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	1.033.825	193.762
<i>Interest received from group enterprises</i>		
	1.033.825	193.762
4 Finansielle omkostninger		
Financial expenses		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	82.155
<i>Interest paid to group enterprises</i>		
Andre finansielle omkostninger	1.675.259	1.619.775
<i>Other financial expenses</i>		
Valutakurstab	157	40
<i>Exchange loss</i>		
	1.675.416	1.701.970
5 Skat af årets resultat		
Tax on profit/loss for the year		
Årets aktuelle skat	653.138	-1.853.348
<i>Current tax for the year</i>		
Årets udskudte skat	2.501.674	5.893.148
<i>Deferred tax for the year</i>		
	3.154.812	4.039.800

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

6 Aktiver der måles til dagsværdi

Assets measured at fair value

	Investerings- ejendomme <i>Investment proper- ties</i> DKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	171.903.131
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	1.443.428
Overførsler i årets løb <i>Transfers for the year</i>	129.614
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	<u>173.476.173</u>
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>	82.096.869
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	4.426.958
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	<u>86.523.827</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i>	<u>260.000.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Assumptions underlying the determination of fair value of investment properties

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker (DCF) baseret på ledelsens forventninger til fremtidige pengestrømme, afkastkrav m.v. Årets dagsværdiregulering er indregnet i resultatopgørelsen.

Investment properties are measured at fair value. The fair value is calculated by using generally accepted valuation methods (DCF) based on management's expectations for future cash flows, return requirements etc. The fair value adjustment for the year has been recognised in the Income Statement.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Assets measured at fair value

Dagsværdien for investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:
The fair value of investment properties has been calculated based on the following assumptions:

	2020	2019
	DKK	DKK
Budgetperiode <i>Budget period</i>	10 år	10 år
Exit yield <i>Exit yield</i>	5,75%	5,75%
Initial yield <i>Initial yield</i>	4,95%	4,79%
Vækst i terminalperioden <i>Disponibel 3</i>	2%	2%

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2020 vurderet af en uafhængig valuar.
The fair value of investment properties at 31 December 2020 has been assessed by an independent assessor.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

The estimates applied are based on information and assumptions considered reasonable by Management but which are inherently uncertain and unpredictable. Actual events or circumstances will probably differ from the assumptions made in the calculations as often assumed events do not occur as expected. Such difference may be material.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

7 Langfristede gældsforpligtelser

Long-term debt

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Payments due within 1 year are recognised in short-term debt. Other debt is recognised in long-term debt.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

The debt falls due for payment as specified below:

	2020	2019
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Mortgage loans		
Efter 5 år	99.837.482	107.344.945
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år	30.798.312	30.852.961
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	130.635.794	138.197.906
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	7.626.791	4.964.051
<i>Within 1 year</i>		
	138.262.585	143.161.957
Anden gæld		
Other payables		
Mellem 1 og 5 år	3.910.188	3.842.603
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	3.910.188	3.842.603
<i>Long-term part</i>		
Øvrig kortfristet gæld	2.663.429	848.307
<i>Other short-term payables</i>		
	6.573.617	4.690.910

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	2020	2019
	DKK	DKK
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>		
Pant og sikkerhedsstillelse <i>Charges and security</i>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: <i>The following assets have been placed as security with mortgage credit institutes:</i>		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på <i>Investment properties with a carrying amount of</i>	260.000.000	254.129.614
Kautions- og garantiforpligtelser <i>Guarantee obligations</i>		
Selskabet har stillet selvskyldnerkautitioner for fem søsterselskabers engagement med realkreditinstitutter for maksimalt <i>The Company has provided an absolute guarantee related engagement with mortgage for five affiliated companies for a maximum of</i>	755.293.981	791.372.198
Andre eventualforpligtelser <i>Other contingent liabilities</i>		
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt for danske kildeskatter i form af udbytteskat og renteskat. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for RetReal 1 Aarhus ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. <i>The Danish group companies are jointly and severally liable for tax on the Group's jointly taxed income as well as for Danish withholding taxes through dividend tax and tax on unearned income. The total amount of tax payables is included in the Annual Report of the RetReal 1 Aarhus ApS that is the administration Company in relation to the joint taxation.</i>		

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

9 Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Årsrapporten for RetReal 1 Copenhagen ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2020 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

The Annual Report of RetReal 1 Copenhagen ApS for 2020 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B as well as selected rules applying to reporting class C.

The accounting policies applied remain unchanged from last year.

The Financial Statements for 2020 are presented in DKK.

Recognition and measurement

Revenues are recognised in the income statement as earned. Furthermore, value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortised cost are recognised. Moreover, all expenses incurred to achieve the earnings for the year are recognised in the income statement, including depreciation, amortisation, impairment losses and provisions as well as reversals due to changed accounting estimates of amounts that have previously been recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits attributable to the asset will flow to the Company, and the value of the asset can be measured reliably.

Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow out of the Company, and the value of the liability can be measured reliably.

Assets and liabilities are initially measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described for each item below.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Omregning af fremmed valuta

Som præsentrationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, som vedrører regnskabsåret, når nettoomsætningen kan måles pålideligt og når det er sandsynligt at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag for rabat.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Translation policies

Danish kroner is used as the presentation currency. All other currencies are regarded as foreign currencies.

Transactions in foreign currencies are translated at the exchange rates at the dates of transaction. Exchange differences arising due to differences between the transaction date rates and the rates at the dates of payment are recognised in financial income and expenses in the income statement. Where foreign exchange transactions are considered hedging of future cash flows, the value adjustments are recognised directly in equity.

Receivables, payables and other monetary items in foreign currencies that have not been settled at the balance sheet date are translated at the exchange rates at the balance sheet date. Any differences between the exchange rates at the balance sheet date and the rates at the time when the receivable or the debt arose are recognised in financial income and expenses in the income statement.

Income Statement

Revenue

Revenue from rental income is recognised in the income statement at amounts relating to the financial year when revenue can be measured reliably and it is probable that the economic benefits will flow to the Company. Revenue is recognised exclusive of VAT and net of discounts.

Revenue is measured at the consideration received and is recognised exclusive of VAT and net of discounts relating to sales.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 sambeskattet med 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Other external expenses

Other external expenses comprise expenses for premises, sales and office expenses, etc.

Gross profit/loss

With reference to section 32 of the Danish Financial Statements Act, gross profit/loss is calculated as a summary of revenue, other operating income and other external expenses.

Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts relating to the financial year.

Tax on profit/loss for the year

Tax for the year consists of current tax for the year and changes in deferred tax for the year. The tax attributable to the profit for the year is recognised in the income statement, whereas the tax attributable to equity transactions is recognised directly in equity.

The Company is jointly taxed with wholly owned Danish and foreign subsidiaries. The tax effect of the joint taxation is allocated to enterprises in proportion to their taxable incomes.

Balance Sheet

Investment properties

Investment properties constitute land and buildings held to earn a return on the invested capital by way of current operating income and/or capital appreciation on sale.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte tilfinansiering af opførelsen af investeringsejendomme under opførelse indregnes i kostprisen i opførelsesperioden. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

On acquisition investment properties are measured at cost comprising the acquisition price and costs of acquisition. The cost of own constructed investment properties comprises the acquisition price and expenses directly related to the acquisition, including costs of acquisition and indirect expenses for labour, materials, components and suppliers up until the time when the asset is ready for use.

Interest expenses on loans contracted directly for financing the construction of investment properties in progress are recognised in cost over the construction period. All borrowing costs are amortised and recognised in the income statement over the term of the loan.

After the initial recognition investment properties are measured at fair value. Value adjustments of investment properties are recognised in the income statement.

Fair value is the amount for which the property could be exchanged between knowledgeable, willing parties in an arm's length transaction on the balance sheet date. The determination of fair value involves material accounting estimates.

Receivables

Receivables are recognised in the balance sheet at amortised cost, which substantially corresponds to nominal value. Provisions for estimated bad debts are made.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Prepayments

Prepayments comprise prepaid expenses concerning insurance premiums, subscriptions and interest.

Deferred tax assets and liabilities

Deferred income tax is measured using the balance sheet liability method in respect of temporary differences arising between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts for financial reporting purposes on the basis of the intended use of the asset and settlement of the liability, respectively.

Deferred tax assets are measured at the value at which the asset is expected to be realised, either by elimination in tax on future earnings or by set-off against deferred tax liabilities within the same legal tax entity.

Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and tax rates that will be effective under the legislation at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Any changes in deferred tax due to changes to tax rates are recognised in the income statement or in equity if the deferred tax relates to items recognised in equity.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Current tax receivables and liabilities

Current tax liabilities and receivables are recognised in the balance sheet as the expected taxable income for the year adjusted for tax on taxable incomes for prior years and tax paid on account. Extra payments and repayment under the on-account taxation scheme are recognised in the income statement in financial income and expenses.

Financial debts

Loans, such as mortgage loans and loans from credit institutions, are recognised initially at the proceeds received net of transaction expenses incurred. Subsequently, the loans are measured at amortised cost; the difference between the proceeds and the nominal value is recognised as an interest expense in the income statement over the loan period.

Other debts are measured at amortised cost, substantially corresponding to nominal value.