
RETREAL 1 HOLTE ApS

Southamptongade 4, DK-2150 Nordhavn

Årsrapport for 2022

Annual Report for 2022

CVR-nr. 35 51 43 68

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 26/5 2023

*The Annual Report was
presented and adopted
at the Annual General
Meeting of the
company
on 26/5 2023*

Nicolai Bruhn Sørensen
Dirigent
*Chairman of the
general meeting*



Indholdsfortegnelse

Contents

	<u>Side</u> <u>Page</u>
Påtegninger <i>Management's Statement and Auditor's Report</i>	
Ledelsespåtegning <i>Management's Statement</i>	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Independent Auditor's Report</i>	2
Selskabsoplysninger <i>Company information</i>	
Selskabsoplysninger <i>Company information</i>	5
Årsregnskab <i>Financial Statements</i>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december <i>Income Statement 1 January - 31 December</i>	6
Balance 31. december <i>Balance sheet 31 December</i>	7
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of changes in equity</i>	10
Noter til årsregnskabet <i>Notes to the Financial Statements</i>	11

Ledelsespåtegning

Management's statement

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for RetReal 1 Holte ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nordhavn, den 26. maj 2023
Nordhavn, 26 May 2023

Direktion
Executive Board

Henrik Skak Bender

Rune Højby Kock

Stine Seneberg

Thomas Ebbe Riise-Jakobsen

The Executive Board has today considered and adopted the Annual Report of RetReal 1 Holte ApS for the financial year 1 January - 31 December 2022.

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

In our opinion the Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 31 December 2022 of the Company and of the results of the Company operations for 2022.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's report

Til kapitlejeren i RETREAL 1 HOLTE ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for RETREAL 1 HOLTE ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 anser 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.

To the shareholder of RETREAL 1 HOLTE ApS

Opinion

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2022 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2022 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We have audited the Financial Statements of RETREAL 1 HOLTE ApS for the financial year 1 January - 31 December 2022, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies ("the Financial Statements").

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' International 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. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's report

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 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.

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's report

- 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.
- 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.
- 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.

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 26. maj 2023
Hellerup, 26 May 2023

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 HOLTE ApS
Southamptongade 4
DK-2150 Nordhavn

CVR-nr: 35 51 43 68
CVR No: 35 51 43 68

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Financial period: 1 January - 31 December

Stiftet: 10. oktober 2013
Incorporated: 10 October 2013

Regnskabsår: 10. regnskabsår
Financial year: 10th financial year

Hjemstedskommune: København
Municipality of reg. office: Copenhagen

Direktion
Executive Board

Henrik Skak Bender
Rune Højby Kock
Stine Seneberg
Thomas Ebbe Riise-Jakobsen

Revisor
Auditors

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
DK-2900 Hellerup

Pengeinstitut
Bankers

Nykredit Bank
Kalvebod Brygge 47
1780 København V

Danske Bank A/S
Lersø Park Allé 100
2100 København Ø

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income statement 1 January - 31 December

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering <i>Gross profit before value adjustments</i>		24.267.563	24.084.061
Værdiregulering af investeringsaktiver <i>Value adjustments of assets held for investment</i>		11.297.842	34.447.250
Bruttofortjeneste efter værdiregulering <i>Gross profit/loss after value adjustments</i>		35.565.405	58.531.311
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	3	148.435	37.504
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	4	-16.435.436	-9.798.279
Resultat før skat <i>Profit/loss before tax</i>		19.278.404	48.770.536
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	5	-4.241.248	-10.738.333
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		15.037.156	38.032.203

Resultatdisponering

Distribution of profit

	2022	2021
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering <i>Proposed distribution of profit</i>		
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	15.037.156	38.032.203
	15.037.156	38.032.203

Balance 31. december

Balance sheet 31 December

Aktiver

Assets

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		1.072.886.829	975.300.000
Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i>	6	1.072.886.829	975.300.000
Anlægsaktiver <i>Fixed assets</i>		1.072.886.829	975.300.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		3.946.544	2.477.830
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		16.723.701	0
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		16.334.643	16.337.682
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder <i>Corporation tax receivable from group enterprises</i>		0	2.496.050
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>		97.620	1.017.856
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		37.102.508	22.329.418
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		9.576.508	668.071
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		46.679.016	22.997.489
Aktiver <i>Assets</i>		1.119.565.845	998.297.489

Balance 31. december

Balance sheet 31 December

Passiver

Liabilities and equity

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		1.090.000	1.090.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		261.265.893	246.228.737
Egenkapital <i>Equity</i>		262.355.893	247.318.737
Hensættelse til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i>		58.652.225	54.386.438
Hensatte forpligtelser <i>Provisions</i>		58.652.225	54.386.438
Ansvarlig lånekapital <i>Subordinate loan capital</i>		128.770.536	25.647.035
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		452.821.112	316.288.756
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		91.889.349	140.637.472
Anden gæld <i>Other payables</i>		13.926.627	11.588.649
Langfristede gældsforpligtelser <i>Long-term debt</i>	7	687.407.624	494.161.912
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	7	19.871.245	21.320.131
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>		65.582.402	160.247.719
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		22.521.811	20.145.198
Anden gæld <i>Other payables</i>	7	2.331.536	213.933
Periodeafgrænsningsposter <i>Deferred income</i>		843.109	503.421
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Short-term debt</i>		111.150.103	202.430.402
Gældsforpligtelser <i>Debt</i>		798.557.727	696.592.314
Passiver <i>Liabilities and equity</i>		1.119.565.845	998.297.489

Balance 31. december

Balance sheet 31 December

Væsentligste aktiviteter <i>Key activities</i>	1
Medarbejderforhold <i>Staff</i>	2
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	8
Nærtstående parter <i>Related parties</i>	9
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	10

Egenkapitalopgørelse *Statement of changes in equity*

	Selskabs- kapital <i>Share capital</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	1.090.000	246.228.737	247.318.737
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	15.037.156	15.037.156
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	1.090.000	261.265.893	262.355.893

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

1. Væsentligste aktiviteter

Key activities

Selskabets væsentlige aktiviteter er at eje, udleje og udvikle ejendommen beliggende Holte Midtpunkt 2, Holte Midtpunkt 18 og Strandmarksvej 20.

The Company's key activities is to own, rent and develop the property sited Holte Midtpunkt 2, Holte Midtpunkt 18 and Strandmarksvej 20.

	2022	2021
2. Medarbejderforhold		
<i>Staff</i>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
<i>Average number of employees</i>		

Selskabet har ingen ansatte og ledelsen modtager ikke vederlag

The company has no employees and the management does not receive remuneration

	2022	2021
	DKK	DKK
3. Finansielle indtægter		
<i>Financial income</i>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	145.519	32.544
<i>Interest received from group enterprises</i>		
Andre finansielle indtægter	2.916	4.960
<i>Other financial income</i>		
	148.435	37.504

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	2022	2021
	DKK	DKK
4. Finansielle omkostninger		
<i>Financial expenses</i>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder <i>Interest paid to group enterprises</i>	8.477.067	6.313.822
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	7.958.369	3.484.200
Kursreguleringer omkostninger <i>Exchange adjustments, expenses</i>	0	257
	16.435.436	9.798.279

	2022	2021
	DKK	DKK
5. Skat af årets resultat		
<i>Income tax expense</i>		
Årets aktuelle skat <i>Current tax for the year</i>	0	-2.496.050
Årets udskudte skat <i>Deferred tax for the year</i>	4.241.247	13.234.383
Regulering af skat vedrørende tidligere år <i>Adjustment of tax concerning previous years</i>	-24.537	0
Regulering af udskudt skat tidligere år <i>Adjustment of deferred tax concerning previous years</i>	24.538	0
	4.241.248	10.738.333

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

6. Aktiver der måles til dagsværdi

Assets measured at fair value

	Investerings- ejendomme <i>Investment properties</i>
	DKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	841.252.678
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	86.288.988
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	927.541.666
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>	134.047.322
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	11.297.841
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	145.345.163
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i>	1.072.886.829

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. Investeringsejendomme består desuden af investeringsejendomme under opførsel. Investeringsejendomme under opførsel er målt til dagsværdi og udgør mDKK 161,6 (2021: mDKK 87,5) af den samlede regnskabsmæssige værdi

Investment properties are measured at fair value. The fair value is calculated by using generally accepted valuation methods(DCF calculations) based on management's assessment of future cash flow, return requirements etc. The fair value adjustment for the year has been recognised in the income Statement. Investment properties also consist of investment properties under construction. Investment properties under construction are measured at fair value and constitute mDKK 161.6 (2021: mDKK 87.5) of the total carrying amount

Dagsværdien for Retreal 1 Holte ApS er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:
The fair value of Retreal 1 Holte ApS has been calculated based on the following assumptions:

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	<u>2022</u>
Budgetperiode <i>Budget period</i>	10 år
Vækst i terminalperioden <i>Growth in terminal period</i>	2%
Initial yield <i>Initial yield</i>	3,69% - 6,5%
Exit yield <i>Exit yield</i>	4,25% - 7,0%

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 vurderet af en uafhængig valuar.

The fair value of investment properties at 31 December 2022 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:

	2022	2021
	DKK	DKK
Ansvarlig lånekapital		
<i>Subordinate loan capital</i>		
Efter 5 år	128.770.536	25.647.035
<i>After 5 years</i>		
Langfristet del	128.770.536	25.647.035
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	0	0
<i>Within 1 year</i>		
	128.770.536	25.647.035
Gæld til realkreditinstitutter		
<i>Mortgage loans</i>		
Efter 5 år	359.897.687	227.373.466
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år	92.923.425	88.915.290
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	452.821.112	316.288.756
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	19.871.245	21.320.131
<i>Within 1 year</i>		
	472.692.357	337.608.887

Noter til årsregnskabet *Notes to the Financial Statements*

Gæld til tilknyttede virksomheder *Payables to group enterprises*

Efter 5 år <i>After 5 years</i>	61.805.876	105.691.601
Mellem 1 og 5 år <i>Between 1 and 5 years</i>	30.083.473	34.945.871
Langfristet del <i>Long-term part</i>	91.889.349	140.637.472
Inden for 1 år <i>Within 1 year</i>	0	0
	91.889.349	140.637.472

Anden gæld *Other payables*

Efter 5 år <i>After 5 years</i>	0	0
Mellem 1 og 5 år <i>Between 1 and 5 years</i>	13.926.627	11.588.649
Langfristet del <i>Long-term part</i>	13.926.627	11.588.649
Inden for 1 år <i>Within 1 year</i>	0	0
Øvrig kortfristet gæld <i>Other short-term payables</i>	2.331.536	213.933
	16.258.163	11.802.582

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

2022	2021
DKK	DKK

8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Contingent assets, liabilities and other financial obligations

Pant og sikkerhedsstillelse

Charges and security

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:
The following assets have been placed as security with mortgage credit institutes:

Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på <i>Investment properties with a carrying amount of</i>	1.072.886.829	975.300.000
--	---------------	-------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:
The following assets have been placed as security with bankers:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 462,368, der giver pant i investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på <i>Mortgage deeds registered to the mortgagor totalling DKK 462,368 k, providing security on investment properties with a carrying amount of</i>	1.072.886.829	887.800.000
--	---------------	-------------

Kautions- og garantiforpligtelser

Guarantee obligations

Selskabet har stillet selvskyldnerkautioner for fire søsterselskabers engagement med bankforbindelser for maksimalt <i>The Company has provided an absolute guarantee related engagement with mortgage for four affiliated companies for a maximum of</i>	471.486.530	590.353.197
---	-------------	-------------

Andre eventualforpligtelser

Other contingent liabilities

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 administrationselskab i forhold til sambeskatningen.
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.

9. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

Related parties and disclosure of consolidated financial statements

Koncernregnskab

Consolidated Financial Statements

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:
The Company is included in the Group Annual Report of the Parent Company:

Navn <i>Name</i>	Hjemsted <i>Place of registered office</i>
R3 S.å.r.l.	Luxembourg <i>Luxembourg</i>

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

10. Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Årsrapporten for RETREAL 1 HOLTE ApS for 2022 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.

Årsregnskabet for 2022 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.

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.

The Annual Report of RETREAL 1 HOLTE ApS for 2022 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 2022 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.

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.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

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.

Resultatopgørelse

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 eksklusiv moms og med fradrag for rabat.

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 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 danske tilknyttede selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

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

Net sales

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.

Other external expenses

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

Gross profit

With reference to section 32 of the Danish Financial Statements Act, gross profit/loss is calculated as a summary of revenue 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 Danish group enterprises. The tax effect of the joint taxation is allocated to enterprises in proportion to their taxable incomes.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

Balance

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

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 til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme under opførelse indregnes i kostprisen i opførelsesperioden. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Hvis byggeriet er så fremskredet, at dagsværdien kan måles pålideligt, indregnes ejendomme til dagsværdi fratrukket estimerede omkostninger til færdiggørelse.

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende indretningstilskud.

Balance sheet

Investment properties and other property, plant and equipment

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.

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 sub-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.

When the fair value can be measured reliably, the property is measured at fair value less cost to complete.

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.

Prepayments

Prepayments comprise prepaid expenses concerning furnishing contribution.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

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.

Aktuelle skatte tilgodehavender 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 acontoskatte. 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 renteomkostning over låneperioden.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

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.

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 onaccount 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.

Deferred income

Deferred income comprises payments received in respect of income in subsequent years.