

---

# *RetReal 1 Vallensbæk ApS*

Southamptongade 4, DK-2150 Nordhavn

## *Årsrapport for 2022*

*Annual Report for 2022*

---

CVR-nr. 36 43 51 86

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>
<b>Påtegninger</b> <b><i>Management's Statement and Auditor's Report</i></b>	
Ledelsespåtegning <i>Management's Statement</i>	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Independent Auditor's Report</i>	2
<b>Selskabsoplysninger</b> <b><i>Company information</i></b>	
Selskabsoplysninger <i>Company information</i>	5
<b>Årsregnskab</b> <b><i>Financial Statements</i></b>	
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 Vallensbæk 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 Financial Statements of RetReal 1 Vallensbæk 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 Financial Statements be adopted at the Annual General Meeting.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's report*

Til kapitlejeren i RetReal 1 Vallensbæk 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 Vallensbæk 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 Vallensbæk 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 Vallensbæk 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 Vallensbæk ApS  
Southamptongade 4  
DK-2150 Nordhavn

CVR-nr: 36 43 51 86  
*CVR No: 36 43 51 86*

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

Stiftet: 10. november 2014  
*Incorporated: 10 November 2014*

Regnskabsår: 9. regnskabsår  
*Financial year: 9th financial year*

Hjemstedskommune: Nordhavn  
*Municipality of reg. office: Nordhavn*

### **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 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	2022	2021
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b> <i>Gross profit before value adjustments</i>		<b>8.108.188</b>	<b>8.379.207</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver <i>Value adjustments of assets held for investment</i>		54.145.937	25.919.308
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b> <i>Gross profit/loss after value adjustments</i>		<b>62.254.125</b>	<b>34.298.515</b>
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	3	1.585.872	1.310.153
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	4	-3.896.435	-3.329.991
<b>Resultat før skat</b> <i>Profit/loss before tax</i>		<b>59.943.562</b>	<b>32.278.677</b>
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	5	-13.187.593	-7.140.858
<b>Årets resultat</b> <i>Net profit/loss for the year</i>		<b>46.755.969</b>	<b>25.137.819</b>

## Resultatdisponering

### Distribution of profit

	2022	2021
	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b> <i>Proposed distribution of profit</i>		
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	46.755.969	25.137.819
	<b>46.755.969</b>	<b>25.137.819</b>



# Balance 31. december

## Balance sheet 31 December

### Aktiver

#### Assets

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		436.746.349	296.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> <b><i>Property, plant and equipment</i></b>	<b>6</b>	<b>436.746.349</b>	<b>296.000.000</b>
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		31.173.576	34.354.884
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> <b><i>Fixed asset investments</i></b>		<b>31.173.576</b>	<b>34.354.884</b>
<b>Anlægsaktiver</b> <b><i>Fixed assets</i></b>		<b>467.919.925</b>	<b>330.354.884</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		0	219.597
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		0	274.101
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>		0	391.299
<b>Tilgodehavender</b> <b><i>Receivables</i></b>		<b>0</b>	<b>884.997</b>
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		2.479.949	889.620
<b>Omsætningsaktiver</b> <b><i>Current assets</i></b>		<b>2.479.949</b>	<b>1.774.617</b>
<b>Aktiver</b> <b><i>Assets</i></b>		<b>470.399.874</b>	<b>332.129.501</b>

## Balance 31. december

### Balance sheet 31 December

#### Passiver

#### *Liabilities and equity*

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		1.050.000	1.050.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		147.680.684	100.924.715
<b>Egenkapital</b> <b><i>Equity</i></b>		<b>148.730.684</b>	<b>101.974.715</b>
Hensættelse til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i>		29.592.074	16.657.566
<b>Hensatte forpligtelser</b> <b><i>Provisions</i></b>		<b>29.592.074</b>	<b>16.657.566</b>
Ansvarlig lånekapital <i>Subordinate loan capital</i>		30.493.092	29.413.768
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		90.340.534	95.475.954
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>		122.631.316	40.012.708
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		30.030.685	28.705.167
Anden gæld <i>Other payables</i>		4.484.441	4.332.657
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <b><i>Long-term debt</i></b>	7	<b>277.980.068</b>	<b>197.940.254</b>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	7	5.117.895	5.912.704
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		7.627.906	8.702.095
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat <i>Payables to group enterprises relating to corporation tax</i>		253.031	257.982
Anden gæld <i>Other payables</i>	7	1.098.216	684.185
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <b><i>Short-term debt</i></b>		<b>14.097.048</b>	<b>15.556.966</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <b><i>Debt</i></b>		<b>292.077.116</b>	<b>213.497.220</b>
<b>Passiver</b> <b><i>Liabilities and equity</i></b>		<b>470.399.874</b>	<b>332.129.501</b>

# 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>	1.050.000	100.924.715	101.974.715
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	46.755.969	46.755.969
<b>Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i></b>	<b>1.050.000</b>	<b>147.680.684</b>	<b>148.730.684</b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 1. Væsentligste aktiviteter

#### *Key activities*

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje og drive ejendomme primært indenfor retailområdet samt anden virksomhed, som efter direktionens skøn er nært beslægtet hermed.

*The Company's key activity is to own and operate properties primarily in the retail sector and any other activities which according to the Board assessments are closely related.*

	2022	2021
<b>2. Medarbejderforhold</b>		
<b><i>Staff</i></b>		
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
<b>3. Finansielle indtægter</b>		
<b><i>Financial income</i></b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.585.872	1.310.153
<i>Interest received from group enterprises</i>		
	<b>1.585.872</b>	<b>1.310.153</b>

## Noter til årsregnskabet *Notes to the Financial Statements*

	2022	2021
	DKK	DKK
<b>4. Finansielle omkostninger</b>		
<b><i>Financial expenses</i></b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder <i>Interest paid to group enterprises</i>	2.656.402	2.193.319
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	1.240.033	1.136.628
Valutakurstab <i>Exchange loss</i>	0	44
	<b>3.896.435</b>	<b>3.329.991</b>

	2022	2021
	DKK	DKK
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
<b><i>Income tax expense</i></b>		
Årets aktuelle skat <i>Current tax for the year</i>	253.031	257.832
Årets udskudte skat <i>Deferred tax for the year</i>	12.934.508	6.882.876
Regulering af skat vedrørende tidligere år <i>Adjustment of tax concerning previous years</i>	54	150
	<b>13.187.593</b>	<b>7.140.858</b>

# 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>	242.087.312
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	86.648.647
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	328.735.959
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>	53.912.688
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	54.097.702
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	108.010.390
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <b><i>Carrying amount at 31 December</i></b>	<b>436.746.349</b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

#### *Assumptions underlying the determination of fair value of investment properties*

Investeringsejendomme består af en enkelt ejendom opdelt i 2 projekter; Shopping og Senior Living. Projekterne måles til dagsværdi. Dagsværdien af Shopping udgør DKK 221.000.000 pr. 31. december 2022, dagsværdien af Senior Living udgør DKK 215.746.349 pr. 31. december 2022.

*Investment properties consist of a single property divided into 2 projects; Shopping and Senior Living. The projects are measured at fair value. The fair value of the Shopping project amounts to DKK 221.000.000 at 31 December, 2022, the fair value of the Senior Living project amounts to DKK 215.746.349 at 31 December 2022.*

Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:  
*The fair value has been calculated based on the following assumptions:*

	2022
Budgetperiode <i>Budget period</i>	10 år
Vækst i terminalperioden <i>Growth in terminal period</i>	2,00 %
Exit yield <i>Exit yield</i>	4,25% - 6,60%
Initial yield <i>Initial yield</i>	3,17% - 6,51%

## Noter til årsregnskabet *Notes to the Financial Statements*

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

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 fair value of investment properties at 31 December 2022 has been assessed by an independent assessor.*

*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
<b>Ansvarlig lånekapital</b>		
<b><i>Subordinate loan capital</i></b>		
Efter 5 år	30.493.092	29.413.768
<i>After 5 years</i>		
Langfristet del	30.493.092	29.413.768
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	0	0
<i>Within 1 year</i>		
	<b>30.493.092</b>	<b>29.413.768</b>
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
<b><i>Mortgage loans</i></b>		
Efter 5 år	68.767.319	71.400.693
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år	21.573.215	24.075.261
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	90.340.534	95.475.954
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	5.117.895	5.912.704
<i>Within 1 year</i>		
	<b>95.458.429</b>	<b>101.388.658</b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### Kreditinstitutter Credit institutions

Efter 5 år <i>After 5 years</i>	0	0
Mellem 1 og 5 år <i>Between 1 and 5 years</i>	122.631.316	40.012.708
Langfristet del <i>Long-term part</i>	122.631.316	40.012.708
	<hr/>	<hr/>
Inden for 1 år <i>Within 1 year</i>	0	0
	<hr/>	<hr/>
	<b>122.631.316</b>	<b>40.012.708</b>
	<hr/>	<hr/>

### Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group enterprises

Efter 5 år <i>After 5 years</i>	30.030.685	28.705.167
Langfristet del <i>Long-term part</i>	30.030.685	28.705.167
	<hr/>	<hr/>
Inden for 1 år <i>Within 1 year</i>	0	0
	<hr/>	<hr/>
	<b>30.030.685</b>	<b>28.705.167</b>
	<hr/>	<hr/>

### Anden gæld Other payables

Efter 5 år <i>After 5 years</i>	4.484.441	4.332.657
Langfristet del <i>Long-term part</i>	4.484.441	4.332.657
Inden for 1 år <i>Within 1 year</i>	0	0
Øvrig kortfristet gæld <i>Other short-term payables</i>	1.098.216	684.185
	<hr/>	<hr/>
	<b>5.582.657</b>	<b>5.016.842</b>
	<hr/>	<hr/>

# 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:*

Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på <i>Investment properties with a carrying amount of</i>	436.746.349	296.000.000
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------	-------------

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

Ejerpantebreve på i alt TDKK 129.000k der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi af: <i>Mortgage deeds registered to the mortgagor totalling DKK 129,000k, providing security on investment properties with a carrying amount of</i>	436.746.349	296.000.000
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------	-------------

#### **Kautions- og garantiforpligtelser** ***Guarantee obligations***

Selskabet har stillet selvskyldnerkautioner for fire søsterselskabers engagement med realkreditinstitutter for maksimalt <i>The Company has provided an absolute guarantee related engagement with mortgage for four affiliated companies for a maximum of</i>	851.456.957	827.737.893
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------	-------------

#### **Andre eventualforpligtelser** ***Other contingent liabilities***

Der verserer på balancedagen en sag mod selskabet for et beløb på i alt TDKK 1.520. Sagen vedrører uenighed omkring antallet af cykelparkeringspladser.  
*At the balance sheet date, a lawsuit is pending against the Company for an amount totalling kDKK 1,520.  
The case concerns an disagreement about the number of bicycle parking spaces*

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for RetReal 1 Aarhus ApS, der er administrationsselskab 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.*

# Noter til årsregnskabet

## *Notes to the Financial Statements*

### 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 R3 S.á.r.l.

*The Company is included in the Group Annual Report of the Parent Company R3 S.á.r.l.*

Navn

*Name*

---

R3 S.á r.l.

Hjemsted

*Place of registered office*

---

Luxembourg

*Luxembourg*

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 10. Anvendt regnskabspraksis

#### Accounting policies

Årsrapporten for RetReal 1 Vallensbæk 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 Vallensbæk 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

danske 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

#### Lejeindtægter

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

#### 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 lejeindtægter 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

#### Rental income

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

#### 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 rental 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 deferred tax for the year. The tax attributable to the profit for 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

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.

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.

#### Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

#### 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.

### 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.

On acquisition investment properties are measured at cost comprising the acquisition price and costs of acquisition. The cost of own constructed assets 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.

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.

#### Other fixed asset investments

Other fixed asset investments consist of receivables from group enterprises.

#### Receivables

Receivables are measured in the balance sheet at the lower of amortised cost and net realisable value, which corresponds to nominal value less provisions for bad debts.

#### Prepayments

Prepayments comprise prepaid expenses concerning insurance premiums.

#### 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.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

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 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 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 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 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.

### Deferred income

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