
RetReal NSF II Herlev ApS

Southamptongade 4, DK-2150 Nordhavn

Årsrapport for 2020

Annual Report for 2020

CVR-nr. 37 39 83 57

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2 /7 2021

The Annual Report was presented and adopted at the Annual General Meeting of the Company on 2 /7 2021

Kent Juhl Nielsen
Dirigent
Chairman of the General Meeting



pwc

Indholdsfortegnelse

Contents

	Side <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>	6
Årsregnskab <i>Financial Statements</i>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december <i>Income Statement 1 January - 31 December</i>	7
Balance 31. december <i>Balance Sheet 31 December</i>	8
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of Changes in Equity</i>	11
Noter til årsregnskabet <i>Notes to the Financial Statements</i>	12

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 NSF II Herlev ApS.

The Executive Board has today considered and adopted the Annual Report of RetReal NSF II Herlev 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 2. juli 2021
Nordhavn, 2 July 2021

Direktion ***Executive Board***

Rune Højby Kock

Bo Holse Rasmussen

Henrik Skak Bender

Thomas Ebbe Riise-Jakobsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

Til kapitalejeren i RetReal NSF II Herlev ApS

To the Shareholder of RetReal NSF II Herlev ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for RetReal NSF II Herlev ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere

Opinion

We have audited the Financial Statements of RetReal NSF II Herlev 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 are 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 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.

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.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører

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.

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 pro-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

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.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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 2. juli 2021

Hellerup, 2 July 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Thomas Wraae Holm
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant
mne30141

Allan Wøhlk Høgh
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant
mne34528

Selskabsoplysninger

Company Information

Selskabet
The Company

RetReal NSF II Herlev ApS
Southamptongade 4
DK-2150 Nordhavn

CVR-nr.: 37 39 83 57
CVR No: 37 39 83 57
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Financial period: 1 January - 31 December
Stiftet: 26. januar 2016
Incorporated: 26 January 2016
Regnskabsår: 5. regnskabsår
Financial year: 5th financial year
Hjemstedskommune: København
Municipality of reg. office: Copenhagen

Direktion
Executive Board

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

Revision
Auditors

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
DK-2900 Hellerup

Pengeinstitut
Bankers

Nordea Bank Danmark A/S
Vesterbrogade 8
DK-0900 København C

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Bruttotab før værdireguleringer <i>Gross profit/loss</i>		-798.537	6.253.627
Værdireguleringer af investeringsaktiver <i>Value adjustments of assets held for investment</i>		9.755.669	0
Bruttofortjeneste <i>Gross profit/loss</i>		8.957.132	6.253.627
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	2	-3.008.687	-7.523.891
Resultat før skat <i>Profit/loss before tax</i>		5.948.445	-1.270.264
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	3	-599.077	-486.344
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		5.349.368	-1.756.608

Resultatdisponering

Distribution of profit

Forslag til resultatdisponering

Proposed distribution of profit

Overført resultat <i>Retained earnings</i>		5.349.368	-1.756.608
		5.349.368	-1.756.608

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver

Assets

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Grunde og bygninger <i>Land and buildings</i>	4	0	0
Investeringsejendomme under opførelse <i>Investment properties in progress</i>	5	432.242.366	281.217.853
Materielle anlægsaktiver under udførelse <i>Property, plant and equipment in progress</i>	4	0	0
Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i>		432.242.366	281.217.853
Anlægsaktiver <i>Fixed assets</i>		432.242.366	281.217.853
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		150.779	74.097
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		2.656.881	1.300.184
Udskudt skatteaktiv <i>Deferred tax asset</i>		0	721.184
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder <i>Corporation tax receivable from group enterprises</i>		432.820	0
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>		1.698.674	195.760
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		4.939.154	2.291.225
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		19.626.822	0
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		24.565.976	2.291.225
Aktiver <i>Assets</i>		456.808.342	283.509.078

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver

Liabilities and equity

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		50.000.001	50.000.001
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		4.210.568	-1.138.800
Egenkapital Equity		54.210.569	48.861.201
Hensættelse til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i>		213.479	0
Hensatte forpligtelser Provisions		213.479	0
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		0	93.635.586
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>		292.451.582	0
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		86.264.479	77.399.816
Deposita <i>Deposits</i>		997.713	1.128.513
Langfristede gældsforpligtelser Long-term debt	6	379.713.774	172.163.915

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver

Liabilities and equity

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>	6	0	53.508.773
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		22.200.422	7.855.057
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat <i>Payables to group enterprises relating to corporation tax</i>		0	308.693
Anden gæld <i>Other payables</i>		466.477	752.691
Periodeafgrænsningsposter <i>Deferred income</i>		3.621	58.748
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Short-term debt</i>		22.670.520	62.483.962
Gældsforpligtelser <i>Debt</i>		402.384.294	234.647.877
Passiver <i>Liabilities and equity</i>		456.808.342	283.509.078
Væsentligste aktiviteter <i>Key activities</i>	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	7		
Nærtstående parter <i>Related parties</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>	50.000.001	-5.440.024	44.559.977
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis <i>Net effect from change of accounting policy</i>	0	4.301.224	4.301.224
Korrigeret egenkapital 1. januar <i>Adjusted equity at 1 January</i>	50.000.001	-1.138.800	48.861.201
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	5.349.368	5.349.368
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	50.000.001	4.210.568	54.210.569

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

1 Væsentligste aktiviteter

Key activities

Selskabets formål er at drive virksomhed ved køb og salg af fast ejendom, administration og forvaltning af fast ejendom samt udvikling af fast ejendom.

Covid19 pandemien har ikke haft, og forventes ikke at få, væsentlig indvirkning på selskabets aktiviteter og resultatet heraf.

The Company's key activity is to purchase and sell properties, administrate and manage properties and develop properties. The Covid19 pandemic did not have and is not expected to have significant influence on the company's activities and the result herof.

2 Finansielle omkostninger

Financial expenses

	2020 DKK	2019 DKK
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder <i>Interest paid to group enterprises</i>	0	5.353.492
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	2.996.673	2.170.399
Kursreguleringer omkostninger <i>Exchange adjustments, expenses</i>	12.014	0
	3.008.687	7.523.891

3 Skat af årets resultat

Tax on profit/loss for the year

Årets aktuelle skat <i>Current tax for the year</i>	-432.820	308.693
Årets udskudte skat <i>Deferred tax for the year</i>	1.032.667	-837.835
Regulering af skat vedrørende tidligere år <i>Adjustment of tax concerning previous years</i>	97.234	1.052.905
Regulering af udskudt skat tidligere år <i>Adjustment of deferred tax concerning previous years</i>	-98.004	0
	599.077	523.763
der fordeler sig således: <i>which breaks down as follows:</i>		
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	599.077	486.344
Skat af egenkapitalbevægelser <i>Tax on changes in equity</i>	0	37.419
	599.077	523.763

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

4 Materielle anlægsaktiver

Property, plant and equipment

	Grunde og byg- ninger <i>Land and buildings</i>	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse <i>Property, plant and equipment in progress</i>
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	252.428.647	41.217.853
Overførsler i årets løb <i>Transfers for the year</i>	-252.428.647	-41.217.853
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

5 Aktiver der måles til dagsværdi

Assets measured at fair value

	Investerings- ejendomme under opførelse <i>Investment proper- ties in progress</i> DKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	0
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	141.268.844
Overførsler i årets løb <i>Transfers for the year</i>	293.646.500
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	<u>434.915.344</u>
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>	0
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis <i>Net effect from change of accounting policy</i>	-12.428.647
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	9.755.669
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	<u>-2.672.978</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i>	<u>432.242.366</u>
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris <i>Interest expenses recognised as part of cost</i>	<u>8.759.494</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Assumptions underlying the determination of fair value of investment properties

Investeringsejendomme under opførelse består af en enkelt ejendom opdelt i 3 projekter; Bolig, Retail og Erhverv. Projekterne Bolig og Retail udgør DKK 316.465.979 af den regnskabsmæssige værdi 31. december 2020, og måles til kostpris da dagsværdien af investeringsejendomme endnu ikke kan måles pålideligt. Projektet Erhverv udgør DKK 115.776.487 pr. 31. december 2020 inkl. årets værdiregulering og indregnes til dagsværdi, da det er ledelsens vurdering, at denne kan opgøres pålideligt.

Dagsværdien af Erhvervs-projektet er opgjort ved anvendelse af almindeligt anerkendte værdiansættelsesteknikker (DCF beregninger) baseret på ledelsens forventninger til fremtidige pengestrømme, afkastkrav m.v. Årets dagsværdiregulering er indregnet i resultatopgørelsen.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Assets measured at fair value

Investment properties in progress consists of a single property divided into 3 projects; Residential, Retail and Office. The projects Residential and Retail has a value of DKK 316,465,979 out of the carrying amount at 31 December 2020 and are measured at cost value, since the fair value of the investment properties cannot be measured reliably. The Office project has a value of DKK 115,776,487 at 31 December 2020 incl. fair value adjustment for the year and is measured at fair value, since management considers that this can be done reliably.

The fair value of the Office segment is calculated by using generally accepted valuation methods (DCF-calculations) 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.

	2020	2019
	DKK	DKK
Budgetperiode <i>Budget period</i>	10	10
Exit Yield <i>Exit Yield</i>	4%	6,50%
Vækst i terminalperioden <i>Growth in terminal period</i>	2,00%	2,00%
Initial Yield <i>Initial Yield</i>	3,8%	3,28%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Sensitivity in determination of fair value of investment properties

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 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

6 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 DKK	2019 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Mortgage loans		
Efter 5 år	0	70.619.246
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år	0	23.016.340
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	0	93.635.586
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	0	0
<i>Within 1 year</i>		
	0	93.635.586
Kreditinstitutter		
Credit institutions		
Mellem 1 og 5 år	292.451.582	0
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	292.451.582	0
<i>Long-term part</i>		
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	0	53.508.773
<i>Other short-term debt to credit institutions</i>		
	292.451.582	53.508.773
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Payables to group enterprises		
Efter 5 år	86.264.479	77.399.816
<i>After 5 years</i>		
Langfristet del	86.264.479	77.399.816
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	0	0
<i>Within 1 year</i>		
	86.264.479	77.399.816

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

6 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

Long-term debt (continued)

	2020	2019
	DKK	DKK
Deposita		
<i>Deposits</i>		
Efter 5 år	997.713	1.128.513
<i>After 5 years</i>		
Langfristet del	997.713	1.128.513
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	0	0
<i>Within 1 year</i>		
	997.713	1.128.513

7 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 bankforbindelser:
The following assets have been placed as security with bankers:

Ejerpantebreve på i alt DKK 833.980.000, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssige værdi på	432.242.366	281.217.853
<i>Mortgage deeds totalling DKK 833,980,000 providing security on land and buildings with a carrying amount of</i>		

Eventualforpligtelser

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 Komplementarselskabet NSF II Denmark 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 Komplementarselskabet NSF II Denmark ApS that is the administration Company in relation to the joint taxation.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

8 Nærtstående parter

Related parties

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>
NREP Nordic Strategies Fund II LP	Luxembourg

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

9 Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

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

Årsregnskab for 2020 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

I 2020 har ledelsen besluttet, at ændre regnskabspraksis for måling af investeringsejendomme, da ledelsen vurderer, at dette giver et mere retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat. Tidligere år er investeringsejendomme målt til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Den ændrede regnskabspraksis har medført en forøgelse af egenkapitalen pr. 1. januar 2020 på DKK 4.301.224, en forøgelse af årets resultat for regnskabsåret 2019 på DKK 3.733.026, og en forøgelse af balancesummen ultimo 2019 på DKK 4.301.224 efter udskudt skat.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Den anvendte regnskabspraksis i øvrigt er uændret i forhold til sidste år.

The Annual Report of RetReal NSF II Herlev 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 Financial Statements for 2020 are presented in DKK.

Changes in accounting policies

In 2020 the Management has decided to change the accounting policies applied for measurement of investment properties as the management believes that this gives a more accurate picture of the assets, liabilities, financial position and results. Previous years the investment properties have been measured at costs less accumulated depreciation and less any accumulated impairment losses.

The change in the accounting policies has resulted in an increase in equity at 1 January 2020 of DKK 4.301.224, an increase in net result for the financial year 2019 of DKK 3.733.026, and an increase in balance sheet total at the end of 2019 of DKK 4.301.224 after deferred tax.

The comparative figures have been restated accordingly.

The accounting policies are otherwise unchanged from the previous years.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

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.

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.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

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.

Andre eksterne omkostninger

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

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.

Other external expenses

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

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Bruttofortjeneste

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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

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.

Other operating income and expenses

Other operating income and other operating expenses comprise items of a secondary nature to the main activities of the Company, including gains and losses on the sale of intangible assets and property, plant and equipment.

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

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Balancen

Investeringsejendomme under opførelse

Investeringsejendomme under opførelse

Investeringsejendomme under opførelse 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 under opførelse måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme under opførelse 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.

Efter første indregning måles investeringsejendomme under opførelse til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Balance Sheet

Investment properties in progress

Investment properties in progress

Investment properties in progress 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 in progress are measured at cost comprising the acquisition price and costs of acquisition. The cost of own constructed investment properties in progress 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.

After the initial recognition investment properties in progress are measured at cost net of depreciation and impairment losses.

Other property, plant and equipment

Other property, plant and equipment are measured at cost less accumulated depreciation and less any accumulated impairment losses.

Cost comprises the cost of acquisition and expenses directly related to the acquisition up until the time when the asset is ready for use.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
Installationer	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

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 husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Depreciation based on cost reduced by any residual value is calculated on a straight-line basis over the expected useful lives of the assets, which are:

Buildings	50 years
Installations	5 years

Depreciation period and residual value are reassessed annually.

Impairment of fixed assets

The carrying amounts of property, plant and equipment are reviewed on an annual basis to determine whether there is any indication of impairment other than that expressed by amortisation and depreciation.

If so, the asset is written down to its lower recoverable amount.

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 rent, insurance premiums, subscriptions and interest.

Equity

Dividend

Dividend distribution proposed by Management for the year is disclosed as a separate equity item.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

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 on-account taxation scheme are recognised in the income statement in financial income and expenses.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

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 proventuet 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.

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.