

---

# ***DistReal NSF 1 Ishøj ApS***

Southamptongade 4, DK-2150 Nordhavn

## **Årsrapport for 2021**

*Annual Report for 2021*

---

CVR-nr. 35 67 35 47

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16/06 2022

*The Annual Report was presented and adopted at the Annual General Meeting of the Company on 16/06 2022*

Ruben Carpens  
Dirigent  
*Chairman of the General Meeting*



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

## Contents

	Side <u>Page</u>
<b>Påtegninger</b> <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
<b>Selskabsoplysninger</b> <i>Company Information</i>	
Selskabsoplysninger <i>Company Information</i>	7
<b>Årsregnskab</b> <i>Financial Statements</i>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december <i>Income Statement 1 January - 31 December</i>	8
Balance 31. december <i>Balance Sheet 31 December</i>	9
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of Changes in Equity</i>	12
Noter til årsregnskabet <i>Notes to the Financial Statements</i>	13

*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 2021 for DistReal NSF 1 Ishøj ApS.

The Executive Board has today considered and adopted the Annual Report of DistReal NSF 1 Ishøj ApS for the financial year 1 January - 31 December 2021.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

In our opinion the Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 31 December 2021 of the Company and of the results of the Company operations for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

Nordhavn, den 16. juni 2022  
*Nordhavn, 16 June 2022*

### **Direktion**

***Executive Board***

Bo Holse Rasmussen

Henrik Skak Bender

Rune Højby Kock

Thomas Ebbe Riise-Jakobsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

Til kapitalejeren i DistReal NSF 1 Ishøj ApS

To the Shareholder of DistReal NSF 1 Ishøj ApS

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for DistReal NSF 1 Ishøj ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 revisoreres 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.

### **Opinion**

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2021 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2021 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We have audited the Financial Statements of DistReal NSF 1 Ishøj ApS for the financial year 1 January - 31 December 2021, 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

### **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.

### **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.

### **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.

### **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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

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.

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 længe 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

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 16. juni 2022

*Hellerup, 16 June 2022*

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Thomas Wraae Holm

statsautoriseret revisor

*State Authorised Public Accountant*

mne30141

Henrik Hornbæk

statsautoriseret revisor

*State Authorised Public Accountant*

mne32802

# Selskabsoplysninger

## Company Information

**Selskabet**  
*The Company*

DistReal NSF 1 Ishøj ApS  
Southamptongade 4  
DK-2150 Nordhavn

CVR-nr.: 35 67 35 47  
*CVR No: 35 67 35 47*  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
*Financial period: 1 January - 31 December*  
Stiftet: 25. februar 2014  
*Incorporated: 25 February 2014*  
Regnskabsår: 8. regnskabsår  
*Financial year: 8th financial year*  
Hjemstedskommune: København  
*Municipality of reg. office: Copenhagen*

**Direktion**  
*Executive Board*

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

**Revision**  
*Auditors*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
DK-2900 Hellerup

**Pengeinstitut**  
*Bankers*

Skandinaviska Enskilda Banken  
Bernstorffsgade 50  
DK-1577 København V  
  
Danske Bank  
Lersø Parkallé 100  
DK-2100 København Ø

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

### Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2021 DKK	2020 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b> <i>Gross profit/loss before value adjustments</i>		<b>19.453.624</b>	<b>20.855.206</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver <i>Value adjustments of assets held for investment</i>		34.000.000	55.000.000
<b>Bruttofortjeneste</b> <i>Gross profit/loss</i>		<b>53.453.624</b>	<b>75.855.206</b>
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	2	-8.475.656	-11.480.733
<b>Resultat før skat</b> <i>Profit/loss before tax</i>		<b>44.977.968</b>	<b>64.374.473</b>
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	3	-10.179.423	-14.580.633
<b>Årets resultat</b> <i>Net profit/loss for the year</i>		<b>34.798.545</b>	<b>49.793.840</b>

## Resultatdisponering

### Distribution of profit

#### Forslag til resultatdisponering

##### Proposed distribution of profit

Overført resultat <i>Retained earnings</i>		34.798.545	49.793.840
		<b>34.798.545</b>	<b>49.793.840</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Aktiver

#### Assets

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		510.000.000	476.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> <i>Property, plant and equipment</i>	4	<b>510.000.000</b>	<b>476.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b> <i>Fixed assets</i>		<b>510.000.000</b>	<b>476.000.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		29.586.880	28.279.634
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>	6	3.656.068	155.778
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>		138.651	136.424
<b>Tilgodehavender</b> <i>Receivables</i>		<b>33.381.599</b>	<b>28.571.836</b>
<b>Likvide beholdninger</b> <i>Cash at bank and in hand</i>		<b>40.561.584</b>	<b>31.386.105</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>		<b>73.943.183</b>	<b>59.957.941</b>
<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>		<b>583.943.183</b>	<b>535.957.941</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Passiver

##### Liabilities and equity

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		232.150	232.150
Reserve for sikringstransaktioner <i>Reserve for hedging transactions</i>		2.851.733	-305.395
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		233.304.929	198.506.384
<b>Egenkapital</b> <b>Equity</b>		<b>236.388.812</b>	<b>198.433.139</b>
Hensættelse til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i>		56.967.889	46.434.398
<b>Hensatte forpligtelser</b> <b>Provisions</b>		<b>56.967.889</b>	<b>46.434.398</b>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		201.510.507	201.631.260
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		79.262.138	79.266.897
Deposita <i>Deposits</i>		5.655.020	5.719.015
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <b>Long-term debt</b>	5	<b>286.427.665</b>	<b>286.617.172</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Passiver

##### Liabilities and equity

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		1.976.415	846.175
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat <i>Payables to group enterprises relating to corporation tax</i>		966.540	418.000
Anden gæld <i>Other payables</i>	6	1.206.328	3.209.057
Periodeafgrænsningsposter <i>Deferred income</i>		9.534	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <i>Short-term debt</i>		<b>4.158.817</b>	<b>4.473.232</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <i>Debt</i>		<b>290.586.482</b>	<b>291.090.404</b>
<b>Passiver</b> <i>Liabilities and equity</i>		<b>583.943.183</b>	<b>535.957.941</b>
Væsentligste aktiviteter <i>Key activities</i>	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	7		
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	8		

## Egenkapitalopgørelse

### Statement of Changes in Equity

	Selskabskapital <i>Share capital</i>	Reserve for sikrings- transaktioner <i>Reserve for hedging transactions</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	232.150	-305.395	198.506.384	198.433.139
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo <i>Fair value adjustment of hedging instruments, end of year</i>	0	4.047.600	0	4.047.600
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter <i>Tax on adjustment of hedging instruments for the year</i>	0	-890.472	0	-890.472
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	0	34.798.545	34.798.545
<b>Egenkapital 31. december</b> <b><i>Equity at 31 December</i></b>	<b>232.150</b>	<b>2.851.733</b>	<b>233.304.929</b>	<b>236.388.812</b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 1 Væsentligste aktiviteter

#### Key activities

Selskabets væsentligste aktivitet er at drive virksomhed med projektering, udvikling, byggeri og udlejning af ejendomme med henblik på videresalg, samt anden beslægtet virksomhed.  
*The Company's key activity is to conduct business with planning, development, construction and rental of properties for the purpose of resale as well as other related activities.*

	2021	2020
	DKK	DKK
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
<i>Financial expenses</i>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	6.263.957	6.027.499
<i>Interest paid to group enterprises</i>		
Andre finansielle omkostninger	2.208.093	5.449.281
<i>Other financial expenses</i>		
Kursreguleringer omkostninger	3.606	3.953
<i>Exchange adjustments, expenses</i>		
	<b>8.475.656</b>	<b>11.480.733</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
<i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Årets aktuelle skat	252.134	0
<i>Current tax for the year</i>		
Årets udskudte skat	10.533.491	14.162.633
<i>Deferred tax for the year</i>		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	284.270	418.000
<i>Adjustment of tax concerning previous years</i>		
	<b>11.069.895</b>	<b>14.580.633</b>
der fordeler sig således:		
<i>which breaks down as follows:</i>		
Skat af årets resultat	10.179.423	14.666.770
<i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Skat af egenkapitalbevægelser	890.472	-86.137
<i>Tax on changes in equity</i>		
	<b>11.069.895</b>	<b>14.580.633</b>

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

#### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

*Assets measured at fair value*

	Investerings- ejendomme <i>Investment proper- ties</i> DKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	302.419.264
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	<u>302.419.264</u>
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>	173.580.736
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	34.000.000
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	<u>207.580.736</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <i>Carrying amount at 31 December</i>	<b><u>510.000.000</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

*Assets measured at fair value*

#### 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 beregninger) baseret på ledelsens forventninger til fremtidige pengestrømme, afkastkrav m.v.

*Investment properties are measured at fair value. The fair value is calculated by using generally accepted valuation methods (DCF calculations) based on management's expectations for future cash flows, return requirements, etc.*

Dagsværdien for investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

*The fair value of investment properties has been calculated based on the following assumptions:*

	2021 DKK	2020 DKK
Budgetperiode (år) <i>Budget period (years)</i>	10,75	11,75
Vækst i terminalperioden <i>Growth in terminal period</i>	2,00%	2,00%
Initial yield <i>Initial yield</i>	4,73%	4,90%
Exit yield <i>Exit yield</i>	4,5%	4,75%

Dagsværdien af investeringsejendomme pr. 31. december 2021 er beregnet af en uafhængig valuar.  
*The fair value of investment properties at 31 December 2021 has been assessed by an independent assessor.*

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men 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

### 5 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:*

	2021	2020
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
<b>Mortgage loans</b>		
Efter 5 år	171.112.265	198.247.589
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år	30.398.242	3.383.671
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	201.510.507	201.631.260
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	0	0
<i>Within 1 year</i>		
	<b>201.510.507</b>	<b>201.631.260</b>

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

#### 5 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

*Long-term debt (continued)*

	2021	2020
	DKK	DKK
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
<i>Payables to group enterprises</i>		
Efter 5 år	79.262.138	79.266.897
<i>After 5 years</i>		
Langfristet del	79.262.138	79.266.897
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	0	0
<i>Within 1 year</i>		
	<b>79.262.138</b>	<b>79.266.897</b>

#### 6 Afledte finansielle instrumenter

*Derivative financial instruments*

Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen:

*Derivative financial instruments contracts in the form of interest rate swaps have been concluded. At the balance sheet date, the fair value of derivative financial instruments amounts to:*

Tilgodehavender	3.656.068	0
<i>Receivables</i>		
Forpligtelser	0	391.532
<i>Liabilities</i>		

Selskabet har indgået en rentesikringskontrakt. Hovedstolen af sikringsinstrumenterne er DKK 162.016.800 pr. 31. december 2021. Løbetiden for sikringsinstrumenterne er frem til 30. december 2027.

*The Company has entered into an interest-rate hedging contract. The principal of the hedgings instruments are DKK 162,016,800 as of 31 December 2021. The maturity date of the hedging instruments is 30 December 2027.*

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

	2021 DKK	2020 DKK
<b>7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b> <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b> <i>Charges and security</i>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: <i>The following assets have been placed as security with mortgage credit institutes:</i>		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på <i>Investment properties with a carrying amount of</i>	510.000.000	476.000.000
<b>Kautions- og garantiforpligtelser</b> <i>Guarantee obligations</i>		
<b>Andre eventualforpligtelser</b> <i>Other contingent liabilities</i>		
Selskabet hæfter solidarisk med DistReal LPF Ishøj 1 ApS for de forpligtelser, der bestod på tidspunktet for spaltningen, i alt DKK <i>The Company is jointly and severally liable together with DistReal LPF Ishøj 1 ApS for liabilities existing on the date of the demerger, a total of DKK</i>	17.953.684	17.953.684
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 Union Bidco 2 ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. <i>The Danish group companies are jointly and severally liable for tax on the Group's jointly taxed income as well as for Danish withholding taxes through dividend tax and tax on unearned income. The total amount of tax payables is included in the Annual Report of Union Bidco 2 ApS that is the administration Company in relation to the joint taxation.</i>		

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 8 Anvendt regnskabspraksis

#### Accounting Policies

Årsrapporten for DistReal NSF 1 Ishøj ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021 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.

The Annual Report of DistReal NSF 1 Ishøj ApS for 2021 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 2021 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.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Accounting Policies (continued)

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 præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

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

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

#### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

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.

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.

#### Derivative financial instruments

Derivative financial instruments are initially recognised in the balance sheet at cost and are subsequently remeasured at their fair values. Positive and negative fair values of derivative financial instruments are classified as "Other receivables" and "Other payables", respectively.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring, jf. nedenfor.

#### Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under en særskilt reserve for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Changes in the fair values of derivative financial instruments are recognised in the income statement unless the derivative financial instrument is designated and qualify as hedge accounting, see below.

#### Hedge accounting

Changes in the fair values of financial instruments that are designated and qualify as fair value hedges of a recognised asset or a recognised liability are recognised in the income statement as are any changes in the fair value of the hedged asset or the hedged liability related to the hedged risk.

Changes in the fair values of derivative financial instruments that are designated and qualify as hedges of expected future transactions are recognised in a separate reserve under equity as regards the effective portion of the hedge. The ineffective portion is recognised in the income statement. If the hedged transaction results in an asset or a liability, the amount deferred in equity is transferred from equity and recognised in the cost of the asset or the liability, respectively. If the hedged transaction results in an income or an expense, the amount deferred in equity is transferred from equity to the income statement in the period in which the hedged transaction is recognised. The amount is recognised in the same item as the hedged transaction.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Accounting Policies (continued)

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen for så vidt angår den effektive del af sikringen, mens den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen.

Changes in the fair values of financial instruments that are designated and qualify as hedges of net investments in independent foreign subsidiaries or associates are recognised directly in equity as regards the effective portion of the hedge, whereas the ineffective portion is recognised in the income statement.

## 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 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.

## 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.

### Other external expenses

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

### Gross profit/loss

With reference to section 32 of the Danish Financial Statements Act, gross profit/loss is calculated as a summary of revenue 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.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

#### 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.

## Balancen

#### 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.

#### 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.

## 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 investment properties comprises the acquisition price and expenses directly related to the acquisition, including costs of acquisition and indirect expenses for labour, materials, components and suppliers up until the time when the asset is ready for use.

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

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

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.

#### 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 administration, licenser, vedligeholdelse, ejendomsskat, banklån og 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.

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.

#### 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 administration, licenses, maintenance, property tax, bankloan and 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

### 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Accounting Policies (continued)

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

#### Finansielle gældsforpligtelser

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

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

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 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.