

---

# ***BF BER Denmark 01 K/S***

c/o CEJ Ejendomsadministration A/S  
Meldahls­gade 5, DK-1613 København V

## **Årsrapport for 1. januar - 31. december 2015**

*Annual Report for 1 January - 31 December 2015*

---

CVR-nr. 34 07 33 68

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på kommanditselskabets ordinære generalforsamling den 5 /4 2016

*The Annual Report was presented and adopted at the Annual General Meeting of the Company on 5 /4 2016*

Paulus Alphonsus van der Kuil  
Dirigent  
*Chairman*



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

## Contents

Side  
Page

### **Påtegninger**

#### ***Management's Statement and Auditor's Report***

Ledelsespåtegning 1  
*Management's Statement*

Den uafhængige revisors erklæringer 2  
*Independent Auditor's Report on the Financial Statements*

### **Selskabsoplysninger**

#### ***Company Information***

Selskabsoplysninger 5  
*Company Information*

Ledelsesberetning 6  
*Management's Review*

### **Årsregnskab**

#### ***Financial Statements***

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

Balance 31. december 8  
*Balance Sheet 31 December*

Noter til årsregnskabet 11  
*Notes to the Financial Statements*

Regnskabspraksis 19  
*Accounting Policies*

# **Ledelsespåtegning**

## ***Management's Statement***

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for BF BER Denmark 01 K/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. april 2016  
*København, 5 April 2016*

**Direktion**  
***Executive Board***

Paulus Alphonsus van der Kuil

Michiel Dubois

Markus Robert Süß

The Executive Board has today considered and adopted the Annual Report of BF BER Denmark 01 K/S for the financial year 1 January - 31 December 2015.

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

In our opinion the Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 31 December 2015 of the Company and of the results of the Company operations for 2015.

In our opinion, Management's Review includes a true and fair account of the matters addressed in the Review.

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

# **Den uafhængige revisors erklæringer**

## ***Independent Auditor's Report on the Financial Statements***

Til kommanditisterne i BF BER Denmark 01 K/S

To the Limited Partner of BF BER Denmark 01 K/S

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for BF BER Denmark 01 K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### **Report on the Financial Statements**

We have audited the Financial Statements of BF BER Denmark 01 K/S for the financial year 1 January - 31 December 2015, which comprise income statement, balance sheet, notes and summary of significant accounting policies. The Financial Statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

### **Management's Responsibility 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.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

### **Auditor's Responsibility**

Our responsibility is to express an opinion on the Financial Statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing and additional requirements under Danish audit regulation. This requires that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance whether the Financial Statements are free from material misstatement.

En revision omfatter udførelse af revisionshandling for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandling afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbej-

An audit involves performing audit procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the Financial Statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### ***Independent Auditor's Report on the Financial Statements***

delse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

control relevant to the Company's preparation of Financial Statements that give a true and fair view 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. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by Management, as well as evaluating the overall presentation of the Financial Statements.

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

Our audit has not resulted in any qualification.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## *Independent Auditor's Report on the Financial Statements*

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, den 5. april 2016

*Hellerup, 5 April 2016*

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jesper Wiinholt

statsautoriseret revisor

*State Authorised Public Accountant*

### **Opinion**

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2015 and of the results of the Company operations for the financial year 1 January - 31 December 2015 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

### **Statement on Management's Review**

We have read Management's Review in accordance with the Danish Financial Statements Act. We have not performed any procedures additional to the audit of the Financial Statements. On this basis, in our opinion, the information provided in Management's Review is in accordance with the Financial Statements.

Maj-Britt Nørskov Nannestad

statsautoriseret revisor

*State Authorised Public Accountant*

# Selskabsoplysninger

## Company Information

**Kommanditselskabet**  
*The Company*

BF BER Denmark 01 K/S  
c/o CEJ Ejendomsadministration A/S  
Meldahlsgade 5  
DK-1613 København V

Telefon: + 45 3333 8282  
*Telephone:*

CVR-nr.: 34 07 33 68  
*CVR No:*

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
*Financial period: 1 January - 31 December*  
Hjemstedskommune: København  
*Municipality of reg. office: Copenhagen*

**Direktion**  
*Executive Board*

Paulus Alphonsus van der Kuil  
Michiel Dubois  
Markus Robert Süß

**Revision**  
*Auditors*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
DK-2900 Hellerup

**Advokat**  
*Lawyers*

Accura  
Tuborg Boulevard 1  
2900 Hellerup

**Pengeinstitut**  
*Bankers*

SEB  
Bernstorffsgade 50  
1577 København V

# **Ledelsesberetning**

## ***Management's Review***

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at drive virksomhed ved erhvervelse og senere udlejning samt eventuelt salg af ejendomme samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

### **Udvikling i året**

Kommanditselskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 20.124.201, heraf værdireguleringer på DKK 17.122.045, og kommanditselskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 45.226.876.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

### **Main activity**

The company's objects are to conduct business by acquisition and subsequent letting and potential sale of properties and any other related activity.

### **Development in the year**

The income statement of the Company for 2015 shows a profit of DKK 20,124,201, of which value adjustments amount to DKK 17,122,045, and at 31 December 2015 the balance sheet of the Company shows equity of DKK 45,226,876.

### **Subsequent events**

No events materially affecting the assessment of the Annual Report have occurred after the balance sheet date.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

### Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Nettoomsætning</b> <i>Revenue</i>		<b>14.149.206</b>	<b>13.727.067</b>
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme <i>Expenses concerning investment properties</i>		-2.628.157	-2.851.389
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		-1.634.017	-1.441.295
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b> <i>Gross profit/loss before value adjustments</i>		<b>9.887.032</b>	<b>9.434.383</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser <i>Value adjustments of investment assets and the financial liabilities involved</i>	2	17.122.045	7.928.362
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b> <i>Gross profit/loss after value adjustments</i>		<b>27.009.077</b>	<b>17.362.745</b>
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>		0	2.460
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	3	-6.884.876	-6.853.390
<b>Årets resultat</b> <i>Net profit/loss for the year</i>		<b>20.124.201</b>	<b>10.511.815</b>

## Resultatdisponering

### Distribution of profit

#### Forslag til resultatdisponering

##### Proposed distribution of profit

Overført resultat <i>Retained earnings</i>		20.124.201	10.511.815
		<b>20.124.201</b>	<b>10.511.815</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Aktiver

#### Assets

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		244.300.000	227.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> <i>Property, plant and equipment</i>	4	<b>244.300.000</b>	<b>227.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b> <i>Fixed assets</i>		<b>244.300.000</b>	<b>227.500.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		148.813	272.587
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		21.956	849.798
<b>Tilgodehavender</b> <i>Receivables</i>		<b>170.769</b>	<b>1.122.385</b>
<b>Likvide beholdninger</b> <i>Cash at bank and in hand</i>		<b>14.461.997</b>	<b>11.563.472</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>		<b>14.632.766</b>	<b>12.685.857</b>
<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>		<b>258.932.766</b>	<b>240.185.857</b>

## Balance 31. december Balance Sheet 31 December

### Passiver Liabilities and equity

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		20.184.000	20.184.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		25.042.876	4.918.675
<b>Egenkapital</b> <b><i>Equity</i></b>	5	<b>45.226.876</b>	<b>25.102.675</b>
Andre hensættelser <i>Other provisions</i>		0	450.538
<b>Hensatte forpligtelser</b> <b><i>Provisions</i></b>		<b>0</b>	<b>450.538</b>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		111.765.046	113.005.081
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		93.186.000	93.186.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <b><i>Long-term debt</i></b>	6	<b>204.951.046</b>	<b>206.191.081</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Passiver

##### Liabilities and equity

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	6	917.990	904.121
Deposita og forudbetalt leje <i>Deposit and prepaid rent</i>		6.127.417	5.958.160
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		601.364	541.558
Anden gæld <i>Other payables</i>		781.983	724.112
Periodeafgrænsningsposter <i>Deferred income</i>		326.090	313.612
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <i>Short-term debt</i>		<b>8.754.844</b>	<b>8.441.563</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <i>Debt</i>		<b>213.705.890</b>	<b>214.632.644</b>
<b>Passiver</b> <i>Liabilities and equity</i>		<b>258.932.766</b>	<b>240.185.857</b>
Usikkerhed ved indregning og måling <i>Uncertainty about recognition and measurement</i>	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	7		
Nærtstående parter og ejerforhold <i>Related parties and ownership</i>	8		

# Noter til årsregnskabet

## *Notes to the Financial Statements*

### **1 Usikkerhed ved indregning og måling** *Uncertainty about recognition and measurement*

Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendomme måles til dagsværdi giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat af selskabets aktiviteter.

Ledelsens skøn over værdien af investeringsejendomme fastsættes ud fra markedskonforme standarder og bygger på en vurdering af investeringsejendommernes forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav. Udgangspunktet er aktuelle priser i markedet for tilsvarende investeringsejendomme.

Dagsværdien for investeringsejendomme i årsrapporten er vurderet af selskabets ledelse. Dagsværdien beregnes som kapitaliseret indtjeningsværdi for ejendomme, fastlagt ud fra forventede fremtidige leje, de nuværende lejeres evne til at opfylde deres kontraktlige forpligtelser, tomgangsperioder, driftsomkostninger, vedligeholdelsesbehov samt et skøn over afkastkravet.

Vurderingen af afkastkravet bygger på informationer om den generelle regionale udvikling i afkastkrav samt relevante lokale forhold.

Afkastkravet kan, som følge af den nuværende usikkerhed i ejendomsmarkedet, afvige fra det af ledelsen fastsatte og er ikke nødvendigvis et udtryk for den værdi, et salg af ejendommene kan indbringe. Dette gælder specielt ved et eventuelt hurtigt salg.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 sat til DKK 244 mio. svarende til et afkastkrav på 4,67%.

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

The Company's management believes that the selected accounting policies, where investment properties are measured at fair value, provides the best presentation of the Company's assets and liabilities, the financial position, and the results of its operations.

The management's estimate of the value of the investment properties is determined from market-conforming standards and is based on an assessment of the current returns, the maintenance condition, and the return requirement of the investment properties. The baseline is actual prices in the market for similar investment properties.

The fair value of investment properties in the annual report is estimated by the Company's management. The fair value is calculated as capitalized earnings value of properties determined from the expected future rent, the current tenants' abilities to fulfil their contractual obligations, periods of vacancy, operating costs, maintenance needs, and estimates of the return requirements.

The return requirement estimates are based on information about the general regional development in return requirements and other relevant local conditions.

The return requirement may, because of the current uncertainty in the real estate market, differ from the one prescribed by management and is not necessarily a reflection of the value a sale of the properties may bring. This is especially true in the case of a quick sale.

The fair value of the Company's investment properties at 31 December 2015 is set to DKK 244 mio. equivalent to a return requirement of 4.67%.

	2015 DKK	2014 DKK
<b>2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>		
<i>Value adjustments of investment assets and the financial liabilities involved</i>		
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme <i>Fair value adjustments of investment properties</i>	16.800.000	8.535.000
Kursregulering af prioritetsgæld <i>Price adjustments of mortgage loan</i>	322.045	-606.638
	<b>17.122.045</b>	<b>7.928.362</b>

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
<i>Financial expenses</i>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	5.372.332	5.671.900
<i>Interest paid to group enterprises</i>		
Andre finansielle omkostninger	1.512.544	1.181.490
<i>Other financial expenses</i>		
	<b>6.884.876</b>	<b>6.853.390</b>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
<i>Assets measured at fair value</i>		
		Investerings- ejendomme
		<i>Investment proper- ties</i>
		DKK
Kostpris 1. januar		224.558.140
<i>Cost at 1 January</i>		
Kostpris 31. december		224.558.140
<i>Cost at 31 December</i>		
Værdireguleringer 1. januar		2.941.860
<i>Value adjustments at 1 January</i>		
Årets værdireguleringer		16.800.000
<i>Revaluations for the year</i>		
Værdireguleringer 31. december		19.741.860
<i>Value adjustments at 31 December</i>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>244.300.000</b>
<i>Carrying amount at 31 December</i>		
Selskabets ejendomme bliver kvartalsvis vurderet af 2 eksterne vurderingsmænd.		
<i>The Company's properties are assessed quarterly by 2 external valuers.</i>		

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

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

*Assets measured at fair value*

##### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

*Sensitivity in determination of fair value of investment properties*

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 4,67%.

*An individually determined required rate of return of 4.67% has been applied in the market value assessment at 31 December 2015.*

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

*Changes in estimated required rate of return for investment properties will affect the value of investment properties recognised in the balance sheet as well as value adjustments carried in the income statement.*

Ændringer i <i>Changes in</i>	-0,5 % -0.5 %	Basis Base	0,5 % 0.5 %
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent <i>Rate of return</i>	4,2	4,7	5,2
Dagsværdi <i>Fair value</i>	273.383.333	244.300.000	220.809.615
Ændring i dagsværdi <i>Change in fair value</i>	29.083.333	0	-23.490.385



# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 5 Egenkapital

#### Equity

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	<i>Share capital</i>	<i>Retained earnings</i>	<i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	20.184.000	4.918.675	25.102.675
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	20.124.201	20.124.201
<b>Egenkapital 31. december</b> <b><i>Equity at 31 December</i></b>	<b>20.184.000</b>	<b>25.042.876</b>	<b>45.226.876</b>

Selskabskapitalen består af 1 Kommanditanpart à nominelt DKK 20.184.000. Ingen Kommanditanpart er tillagt særlige rettigheder.

*The share capital consists of 1 share of a nominal value of DKK 20,184,000. No shares carry any special rights.*

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

*The share capital has developed as follows:*

	2015	2014	2013	2012
	DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital 1. januar <i>Share capital at 1 January</i>	20.184.000	43.529.773	46.561.000	0
Kapitalforhøjelse <i>Capital increase</i>	0	0	0	96.561.000
Kapitalnedsættelse <i>Capital decrease</i>	0	-23.345.773	-3.031.227	-50.000.000
<b>Selskabskapital 31. december</b> <b><i>Share capital at 31 December</i></b>	<b>20.184.000</b>	<b>20.184.000</b>	<b>43.529.773</b>	<b>46.561.000</b>

# 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:*

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
<b><i>Mortgage loans</i></b>		
Efter 5 år	107.950.093	109.247.765
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år	3.814.953	3.757.316
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	111.765.046	113.005.081
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	917.990	904.121
<i>Within 1 year</i>		
	<b>112.683.036</b>	<b>113.909.202</b>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
<b><i>Payables to group enterprises</i></b>		
Efter 5 år	93.186.000	93.186.000
<i>After 5 years</i>		
Langfristet del	93.186.000	93.186.000
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	0	0
<i>Within 1 year</i>		
	<b>93.186.000</b>	<b>93.186.000</b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b> <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b> <i>Security</i>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: <i>The following assets have been placed as security with bankers</i>		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på <i>Investments properties with a total carrying amount of</i>	<u>244.300.000</u>	<u>227.500.000</u>

### Eventualforpligtelser

*Contingent liabilities*

Kommanditselskabet har indgået en administrationsaftale med en uopsigelighed på 3 måneder. Den samlede forpligtelse udgør TDKK 83.

*The limited partnership has signed a management agreement with interminable of 3 months. The total commitment amounts to DKK 83k.*

I forbindelse med overtagelse af en af ejendommene har selskabet overtaget en momsforpligtelse der den 31. december 2015 udgør TDKK 465 (2014: TDKK 570)

*In connection with the acquisition of one of the properties the company has acquired a VAT liability which amounted to DKK 465k at 31 December 2015 (2014: DKK 570k)*

## 8 Nærtstående parter og ejerforhold

*Related parties and ownership*

### Grundlag

*Basis*

---

#### Øvrige nærtstående parter

*Other related parties*

BF BER Denmark 02 ApS

Komplementarselskabet BF BER Denmark 02 ApS fungerer som komplementar i BF BER Denmark 01 K/S og hæfter derfor ubegrænset for kommanditselskabets forpligtelser.  
*The Limited Partner BF BER Denmark 02 ApS acts as Limited Partner of BF BER Denmark 01 K/S and is fully liable for all obligations of the company.*

## **Noter til årsregnskabet**

### ***Notes to the Financial Statements***

#### **8 Nærtstående parter og ejerforhold (fortsat)** ***Related parties and ownership (continued)***

##### **Ejerforhold** ***Ownership***

Følgende kommanditister er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

*The following shareholders are recorded in the Company's register of shareholders as holding at least 5% of the votes or at least 5% of the share capital:*

BERF Luxco I S.á.r.l.  
Côte d' Eich 73  
L-1450 Luxembourg

# Regnskabspraksis

## Accounting Policies

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for BF BER Denmark 01 K/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Der er dog foretaget enkelte reklassifikationer i sammenligningstal for 2014.

Årsregnskab for 2015 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 kommanditselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og for-

### Basis of Preparation

The Annual Report of BF BER Denmark 01 K/S for 2015 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B.

The accounting policies applied remain unchanged from last year.

However, there are few reclassifications in the comparative figures for 2014.

Financial Statements for 2015 are presented in DKK.

### Recognition and measurement

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

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

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

Assets and liabilities are initially measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as

# Regnskabspraksis

## Accounting Policies

pligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

### Omregning af 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.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

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

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

described for each item below.

### Translation policies

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.

Fixed assets acquired in foreign currencies are measured at the transaction date rates.

## Income Statement

### Revenue

Revenue comprises rentals which are recognised on a straight line-basis over the term of the lease.

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

### Expenses concerning investment properties

Expenses concerning investment properties primarily include operating expenses for the year.

# Regnskabspraksis

## Accounting Policies

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, rådgivning, kontingenter samt kontorhold mv.

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og årsrapporten omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

## Balancen

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investerings ejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings ejendomme indregnes i resultatopgørelse.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investerings ejendomme.

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

### Other external expenses

Other external expenses comprise expenses for administration, counseling, quota as well as office expenses, etc.

### 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

The company is not an individual taxpayer thus tax of the company's operating profit/loss is not included in the Financial statement.

## 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.

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

In Management's opinion the classification of the properties as investment properties did not cause any difficulties.

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

# Regnskabspraksis

## Accounting Policies

sige skøn.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korri-geret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalind-tjening kapitaliseres med en individuelt fastsat af-kastprocent.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehaven-der fra salg tillige med en generel nedskrivning base-ret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når kommandit-selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk for-pligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives øko-nomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

### Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første ind-regning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finan-sieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsfor-pligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

involves material accounting estimates.

The fair value of investment properties has been determined at 31 December 2015 by using a return-based valuation model. The calculations are based on the budget for the coming year adjusted for fluctu-ations characterised by being non-recurring events. Such normal earnings are capi-talised at an individually determined rate of return.

### Receivables

Receivables are measured in the balance sheet at the lower of amortised cost and net realisable value, which corresponds to nominal value less provisions for bad debts. Provisions for bad debts are deter-mined on the basis of an individual assessment of each receivable, and in respect of trade receivables, a general provision is also made based on the Company's experience from previous years.

### Provisions

Provisions are recognised when - in consequence of an event occurred before or on the balance sheet date - the Company has a legal or constructive obli-gation and it is probable that economic benefits must be given up to settle the obligation.

### Financial debts

Debt to financial institutions is initially measured at fair value of the consideration paid or received. Subsequently, debt to financial institutions is mea-sured at fair value like investment properties.

Changes in the fair value of financial debts are re-cognised in "Value adjustments of assets held for investment" in the income statement.



## **Regnskabspraksis**

### ***Accounting Policies***

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

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

Borrowing costs incurred when contracting financial debts are recognised in "Financial expenses" in the income statement.

Other payables comprising deposits, trade payables, group enterprises and other payables are measured at amortised cost.

#### **Deferred income**

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