
BF BER Denmark 11 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. 35 48 85 02

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 10
Notes to the Financial Statements

Regnskabspraksis 18
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 11 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
Copenhagen, 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 11 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 kommanditisten i BF BER Denmark 11 K/S

To the Limited Partner of BF BER Denmark 11 K/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for BF BER Denmark 11 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 11 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 revisions handlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisions handlinger 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 11 K/S
c/o CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsgade 5
DK-1613 København V

Telefon: + 45 3333 8282
Telephone:

CVR-nr.: 35 48 85 02
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 underskud på DKK 1.444.647, heraf værdireguleringer på DKK -795.000, og kommanditselskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 27.866.693.

Kapitalberedskabet

Selskabet har i regnskabsåret gennemført en kapitalforhøjelse, som er besluttet på den ekstraordinære generalforsamling afholdt den 2. november 2015. Selskabskapitalen er forhøjet med nominelt DKK 11.628.000 til kurs 100 ved kontant indskud. Selskabskapitalen udgør pr. 31. december 2015 DKK 30.130.000.

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 loss of DKK 1,444,647, of which value adjustments amount to DKK -795,000, and at 31 December 2015 the balance sheet of the Company shows equity of DKK 27,866,693.

Capital resources

In the financial year, the Company has carried out a capital increase which was resolved at the extraordinary general meeting on 2 November 2015. The share capital was increased by a nominal amount of DKK 11,628,000 at price 100 through cash contribution. The share capital amounts to DKK 30,130,000 at 31 December 2015.

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

		2015 (12 måneder) (12 months) DKK	2013/14 (15 måneder) (15 months) DKK
	Note		
Nettoomsætning <i>Revenue</i>		3.546.719	4.285.511
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme <i>Expenses concerning investment properties</i>		-895.271	-2.050.455
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		-573.667	-689.240
Bruttoresultat før værdireguleringer <i>Gross profit/loss before value adjustments</i>		2.077.781	1.545.816
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser <i>Value adjustments of investment assets and the financial liabilities involved</i>	2	-795.000	1.116.709
Bruttoresultat efter værdireguleringer <i>Gross profit/loss after value adjustments</i>		1.282.781	2.662.525
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>		0	422
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	3	-2.727.428	-3.481.607
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		-1.444.647	-818.660

Resultatdisponering

Distribution of profit

Forslag til resultatdisponering

Proposed distribution of profit

Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-1.444.647	-818.660
		-1.444.647	-818.660

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver

Assets

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		58.885.000	59.680.000
Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i>	4	58.885.000	59.680.000
Anlægsaktiver <i>Fixed assets</i>		58.885.000	59.680.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		14.372	58.944
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		64.683	8.874
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		79.055	67.818
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		64.610	1.448.860
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		143.665	1.516.678
Aktiver <i>Assets</i>		59.028.665	61.196.678

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver

Liabilities and equity

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		30.130.000	18.502.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-2.263.307	-818.660
Egenkapital Equity	5	27.866.693	17.683.340
Andre hensættelser <i>Other provisions</i>		0	500.000
Hensatte forpligtelser Provisions		0	500.000
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		28.871.000	40.499.000
Langfristede gældsforpligtelser Long-term debt	6	28.871.000	40.499.000
Deposita og forudbetalt leje <i>Deposit and prepaid rent</i>		1.667.344	1.656.787
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		152.069	558.407
Anden gæld <i>Other payables</i>		471.559	299.144
Kortfristede gældsforpligtelser Short-term debt		2.290.972	2.514.338
Gældsforpligtelser Debt		31.161.972	43.013.338
Passiver Liabilities and equity		59.028.665	61.196.678
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 investeringsejendommenes 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 58,9 mio. svarende til et afkastkrav på 4,32 %.

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 capitalised 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 58.9 mio. equivalent to a return requirement of 4.32 %.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	2015 (12 måneder) (12 months) DKK	2013/14 (15 måneder) (15 months) DKK
2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser <i>Value adjustments of investment assets and the financial liabilities involved</i>		
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme <i>Fair value adjustments of investment properties</i>	-795.000	1.116.709
	-795.000	1.116.709
3 Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder <i>Interest paid to group enterprises</i>	2.727.339	3.480.664
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	89	943
	2.727.428	3.481.607

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>
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	58.563.291
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	<u>58.563.291</u>
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>	1.116.709
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	-795.000
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	<u>321.709</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i>	<u>58.885.000</u>

Selskabets ejendom bliver kvartalsvis vurderet af 2 eksterne vurderingsmænd.
The Company's property is assessed quarterly by 2 external valuers.

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 4,32 %.

An individually determined required rate of return of 4,32 % 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>	3,8	4,3	4,8
Dagsværdi <i>Fair value</i>	66.633.026	58.885.000	52.751.146
Ændring i dagsværdi <i>Change in fair value</i>	7.748.026	0	-6.133.854

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>	18.502.000	-818.660	17.683.340
Kontant kapitalforhøjelse <i>Cash capital increase</i>	11.628.000	0	11.628.000
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	-1.444.647	-1.444.647
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	30.130.000	-2.263.307	27.866.693

Selskabskapitalen består af 1 Kommanditanpart à nominelt DKK 30.130.000. Ingen Kommanditanpart er tillagt særlige rettigheder.

The share capital consists of 1 share of a nominal value of DKK 30,130,000. No shares carry any special rights.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

The share capital has developed as follows:

	2015	2014
	DKK	DKK
Selskabskapital 1. januar <i>Share capital at 1 January</i>	18.502.000	0
Kapitalforhøjelse <i>Capital increase</i>	11.628.000	18.502.000
Kapitalnedsættelse <i>Capital decrease</i>	0	0
Selskabskapital 31. december <i>Share capital at 31 December</i>	30.130.000	18.502.000

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:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	DKK	DKK
Gæld til tilknyttede virksomheder		
<i>Payables to group enterprises</i>		
Efter 5 år	28.871.000	40.499.000
<i>After 5 years</i>		
Langfristet del	<u>28.871.000</u>	<u>40.499.000</u>
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	0	0
<i>Within 1 year</i>		
	<u>28.871.000</u>	<u>40.499.000</u>

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Contingent assets, liabilities and other financial obligations

Eventualforpligtelser

Contingent liabilities

Kommanditselskabet har indgået en administrationsaftale med en uopsigelig på 3 måneder. Den samlede forpligtelse udgør TDKK 33.

The limited partnership has signed a management agreement with interminable of 3 months. The total commitment amounts to DKK 33k.

8 Nærtstående parter og ejerforhold

Related parties and ownership

Grundlag

Basis

Øvrige nærtstående parter

Other related parties

BF BER Denmark 12 ApS

Komplementarselskabet BF BER Denmark 12 ApS fungerer som komplementar i BF BER Denmark 11 K/S og hæfter derfor ubegrænset for kommanditselskabets forpligtelser.

The Limited Partner BF BER Denmark 12 ApS acts as Limited Partner of BF BER Denmark 11 K/S and is fully liable for all obligations of the company.

Ejerforhold

Ownership

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

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 11 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.

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 forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Basis of Preparation

The Annual Report of BF BER Denmark 11 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.

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 described for each item below.

Regnskabspraksis

Accounting Policies

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.

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.

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 Statements.

Regnskabspraksis

Accounting Policies

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.

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

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

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 regnskabsmæssige 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, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent.

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 involves material accounting estimates.

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

Regnskabspraksis

Accounting Policies

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 tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når kommanditselskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når kommanditselskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Finansielle gældsforpligtelser

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

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

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

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

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 obligation 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 measured at fair value like investment properties.

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

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

Regnskabspraksis *Accounting Policies*

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

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