

# ***BF BER Denmark 11 K/S***

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

## **Årsrapport for 1. januar - 31. december 2019**

*Annual Report for 1 January - 31 December 2019*

CVR-nr. 35 48 85 02

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på kommandit-  
selskabets ordinære gene-  
ralforsamling den 2/4 2020

*The Annual Report was  
presented and adopted at  
the Annual General  
Meeting of the Company on  
2/4 2020*

Dirigent  
Chairman

DocuSigned by:

*Jan van Beek*

7DAE63846CD44C3...

# Indholdsfortegnelse

## Contents

Side  
Page

### **Påtegninger**

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

Ledelsespåtegning

*Management's Statement*

1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

*Independent Auditor's Report*

2

### **Selskabsoplysninger**

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

Selskabsoplysninger

*Company Information*

7

Ledelsesberetning

*Management's Review*

8

### **Årsregnskab**

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

*Income Statement 1 January - 31 December*

10

Balance 31. december

*Balance Sheet 31 December*

11

Egenkapitalopgørelse

*Statement of Changes in Equity*

14

Noter til årsregnskabet

*Notes to the Financial Statement*

15

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

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. april 2020

*Copenhagen, April 2th 2020*

### **Direktion**

#### **Executive Board**

Jan van Beek

DocuSigned by:  
*Jan van Beek*  
7DAE63846CD44C3...

Viktoria Hoffmann

Henrik Groos

DocuSigned by:  
*Henrik Groos*  
D993C2E92F8F40A...

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 2019.

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 2019 of the Company and of the results of the Company operations for 2019.

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 revisionspåtegning** ***Independent Auditor's Report***

Til kommanditisterne i BF BER Denmark 11 K/S

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for BF BER Denmark 11 K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 kommanditselskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen

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

### **Opinion**

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2019 and of the results of the Company operations for the financial year 1 January - 31 December 2019 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We have audited the Financial Statements of BF BER Denmark 11 K/S for the financial year 1 January - 31 December 2019, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies ("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' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

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

Management is responsible for Management's Review.

Our opinion on the financial statements does not cover Management's Review, and we do not express

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning** ***Independent Auditor's Report***

form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

### **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 kommanditselskabets 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 kommanditselskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read Management's Review and, in doing so, consider whether Management's Review is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

Moreover, it is our responsibility to consider whether Management's Review provides the information required under the Danish Financials Statements Act.

Based on the work we have performed, in our view, Management's Review is in accordance with the Financial Statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statement Act. We did not identify any material misstatement in Management's Review.

### **Management's Responsibilities for the Financial Statements**

Management is responsible for the preparation of Financial Statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act, and for such internal control as Management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, Management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the financial statements unless Management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent Auditor's Report*

### Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten

### Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism 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

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning** ***Independent Auditor's Report***

af kommanditselskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af 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 kommanditselskabets 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 kommanditselskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Company's internal control.

- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
- Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the financial statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- 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 2. april 2020

*Hellerup, April 2th 2020*

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31


DocuSigned by:  
  
22746A5FA69A448...

Jesper Winnholt

statsautoriseret revisor

*State Authorised Public Accountant*

MNE 13914

DocuSigned by:  
  
FB832ADC97CA4BB...

Maj-Britt Nørskov Nannestad

statsautoriseret revisor

*State Authorised Public Accountant*

MNE 32198



## **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: + 45 3333 8282*

CVR-nr.: 35 48 85 02

*CVR No: 35 48 85 02*

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

*Financial period: 1 January - 31 December*

Hjemstedskommune: København

*Municipality of reg. office: Copenhagen*

### **Direktion**

#### *Executive Board*

Jan van Beek  
Viktoria Hoffmann  
Henrik Groos

### **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*

Årsrapporten for BF BER Denmark 11 K/S for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **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 2019 udviser et overskud på DKK 7.072.750, og kommanditselskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 25.429.488.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Som følge af at selskabet beskæftiger sig med udvikling af fast ejendom, er selskabet underlagt udviklingen på ejendomsmarkedet, herunder det generelle renteniveau og konjunkturer. For en beskrivelse af væsentlige forudsætninger for dagsværdi indregningen den 31. december 2019 henvises til note 2.

Financial Statements of BF BER Denmark 11 K/S for 2019 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 annual report has been prepared under the same accounting policies as last year.

### **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 2019 shows a profit of DKK 7,072,750, and at 31 December 2019 the balance sheet of the Company shows equity of DKK 25,429,488.

### **Uncertainty about recognition and measurement**

As the company is engaged in development of investment properties, the Company is affected by changes in the property market, including the general level of interest rates and economic conditions. For a description of significant assumptions for the fair value recognition as 31 December 2019 please refer to note 2.

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

### **Begivenheder efter balancedagen**

#### **§ 5,2 boligindgreb**

Der blev i slutningen af januar 2020 indgået et politisk forlig vedrørende det såkaldte §5,2-boligindgreb om initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger. Selvom boligindgrebet er rettet mod ejendomme i den ældre boligmasse vil dette få konsekvenser for hele boligudlejningsbranchen. Selvom lovændringerne endnu ikke er vedtaget, forventes det pt. at ændringerne træder i kraft fra den 1. juli 2020.

Det er endnu uvist, hvilken effekt boligindgrebet vil have på værdiansættelsen af selskabets ejendomme i regnskabet for 2020.

#### **Covid-19**

Udbruddet af Covid-19 og de tiltag, som regeringerne i det meste af verden har foretaget for at afbøde virkningerne heraf, får stor betydning for verdensøkonomien og dermed også selskabets økonomi. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen, og den udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed til regnskabsåret 2019.

Det er endnu uvist, hvilken effekt Covid-19 vil have på regnskabet for 2020.

### **Subsequent events**

#### **§ 5.2-initiatives**

At the end of January 2020, a political agreement regarding initiatives against short-term investments in private rental housing (also known as the § 5.2-initiatives) was reached between a majority of the Danish Parliament. Although the political agreement is aimed at properties in the so called older residential property-class, this will have consequences for the entire residential property industry. Although the bill has not yet been passed, it is currently anticipated that it will apply from July 1. 2020.

It is not yet known what effects the initiatives will have on the valuation of the company's properties in the accounts for 2020.

#### **Covid-19**

The outbreak of Covid-19 and the actions taken by governments in most of the world to mitigate its effects are of great importance to the world economy and thus also the company's economy. Management considers the consequences of Covid-19 as an event that occurred after the balance sheet date and therefore constitutes a non-regulatory event for the financial year 2019.

It is still unknown what effect Covid-19 will have on the accounts for 2020.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

### *Income Statement 1 January - 31 December*

	<u>Note</u>	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>1.920.221</b>	<b>2.042.476</b>
<i>Gross profit/loss before value adjustments</i>			
Værdiregulering af investeringsaktiver		6.980.000	8.900.000
<i>Value adjustments of investment assets</i>			
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>8.900.221</b>	<b>10.942.476</b>
<i>Gross profit/loss after value adjustments</i>			
Finansielle omkostninger	1	-1.827.471	-2.012.749
<i>Financial expenses</i>			
<b>Årets resultat</b>		<b><u>7.072.750</u></b>	<b><u>8.929.727</u></b>
<i>Net profit/loss for the year</i>			

## Resultatdisponering

### *Distribution of profit*

#### Forslag til resultatdisponering

##### *Proposed distribution of profit*

Overført resultat	7.052.750	8.929.727
<i>Retained earnings</i>		
Udbytte	20.000	0
<i>Dividend</i>		
	<b><u>7.072.750</u></b>	<b><u>8.929.727</u></b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Aktiver

#### Assets

	<u>Note</u>	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		75.190.000	68.210.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> <i>Property, plant and equipment</i>	2	<b><u>75.190.000</u></b>	<b><u>68.210.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b> <i>Fixed assets</i>		<b><u>75.190.000</u></b>	<b><u>68.210.000</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		2.002	0
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		44.786	0
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>		25.539	25.015
<b>Tilgodehavender</b> <i>Receivables</i>		<b><u>72.327</u></b>	<b><u>25.015</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b> <i>Cash at bank and in hand</i>		<b><u>1.317.612</u></b>	<b><u>864.034</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>		<b><u>1.389.939</u></b>	<b><u>889.049</u></b>
<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>		<b><u>76.579.939</u></b>	<b><u>69.099.049</u></b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Passiver

##### Liabilities and equity

	<u>Note</u>	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		11.021.000	31.330.000
Foreslået udbytte <i>Proposed dividend</i>		20.000	0
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		14.388.488	7.335.738
<b>Egenkapital</b> <b>Equity</b>		<b><u>25.429.488</u></b>	<b><u>38.665.738</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		26.457.392	0
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to Group enterprises</i>		22.500.000	28.271.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <b>Long-term debt</b>	<b>3</b>	<b><u>48.957.392</u></b>	<b><u>28.271.000</u></b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Passiver

##### Liabilities and equity

	<u>Note</u>	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to Group enterprises</i>		135.625	170.411
Deposita og forudbetalt leje <i>Deposit and prepaid rent</i>		1.761.502	1.710.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		148.395	100.444
Anden gæld <i>Other payables</i>		147.537	181.056
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <i>Short-term debt</i>		<u><b>2.193.059</b></u>	<u><b>2.162.311</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b> <i>Debt</i>		<u><b>51.150.451</b></u>	<u><b>30.433.311</b></u>
<b>Passiver</b> <i>Liabilities and equity</i>		<u><b>76.579.939</b></u>	<u><b>69.099.049</b></u>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	4		
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting policies</i>	5		

## Egenkapitalopgørelse

### Statement of Changes in Equity

	Selskabskapital <i>Share capital</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	Foreslået udbytte <i>Proposed dividend</i>	I alt <i>Total</i>
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	31.330.000	7.335.738	0	38.665.738
Kapitalnedsættelse <i>Capital deduction</i>	-20.309.000	0	0	-20.309.000
Forslag til resultatdisponering <i>Proposed distribution of profit</i>	0	7.052.750	20.000	7.072.750
<b>Egenkapital 31. december</b> <b><i>Equity at 31 December</i></b>	<b>11.021.000</b>	<b>14.388.488</b>	<b>20.000</b>	<b>25.429.488</b>



## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
<i>Financial expenses</i>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	1.702.356	2.006.456
<i>Interest paid to Group enterprises</i>		
Andre finansielle omkostninger	125.115	6.293
<i>Other financial expenses</i>		
	<u>1.827.471</u>	<u>2.012.749</u>
<b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
<i>Assets measured at fair value</i>		
		Investerings- ejendomme <i>Investment properties</i> DKK
Kostpris 1. januar		58.563.291
<i>Cost at 1 January</i>		
Kostpris 31. december		<u>58.563.291</u>
<i>Cost at 31 December</i>		
Værdireguleringer 1. januar		9.646.709
<i>Value adjustments at 1 January</i>		
Årets værdireguleringer		6.980.000
<i>Revaluations for the year</i>		
Værdireguleringer 31. december		<u>16.626.709</u>
<i>Value adjustments at 31 December</i>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<u>75.190.000</u>
<i>Carrying amount at 31 December</i>		

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

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

##### *Assets measured at fair value (continued)*

Selskabets investeringsejendomme består af henholdsvis 100% beboelse og 0% erhverv, og er primært beliggende i og omkring København.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker. Værdien er opgjort af en afkastbaseret model, kombineret med opgørelse af grundværdien, efter tyske opgørelsesprincipper. Denne medtagelse af grundværdien afviger ikke væsentligt, fra anvendelsen af den afkastbaserede model.

Dagsværdien for ejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

*The Company's investment properties are 100% residential and 0% commercial and is primarily located in and around Copenhagen.*

*Investment properties are measured at fair value. The fair value is calculated by using generally accepted valuation methods. The value is determined on the basis of a return-based model, combined with the value of the land, after German principles of valuation. This combination does not materially deviate from the return-based model.*

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

	<b>København Copenhagen</b>
Beboelse af areal i % <i>Residential of areal in %</i>	100%
Erhverv af areal i % <i>Commercial of areal in %</i>	0%
Dagsværdien af investeringsejendomme udgør <i>The fair value of investments properties amounts to</i>	75.190.000
Stigning i markedsleje <i>Increase in market rent</i>	1,96%
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne <i>Expected idle rent in % of rental income</i>	2,00%
Ændring i driftsomkostninger <i>Change in operating expenses</i>	-2,26%
Forventede istandsættelsesomkostninger <i>Expected refurbishment expenses</i>	0
Afkastkrav <i>Rate of return</i>	3,56%

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

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

*Assets measured at fair value (continued)*

##### Følsomhed ved fastsættelse af dagsværdi for investeringsejendomme

Ved vurderingen af markedsværdien pr. 31. december 2019 er der anvendt et afkastkrav på 3,6% for ejendommen.

Ændringer i det estimerede afkastkrav for investeringsejendommen vil påvirke værdien af investeringsejendommene indregnet i balancen samt værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

##### *Sensitivity in determination of fair value of investment properties*

*A rate of return of 3.6% has been applied in the market value assessment at 31 December 2019.*

*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 gennemsnitligt afkastkrav <i>Changes in average required rate of return</i>	-0,5 % -0.5 %	Basis Base	0,5 % 0.5 %
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent <i>Rate of return</i>	3.1	3.6	4.1
Dagsværdi <i>Fair value</i>	87.317.000	75.190.000	66.020.000
Ændring i dagsværdi <i>Change in fair value</i>	12.127.000	0	-9.170.000

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

### 3 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 recognized in short-term debt. Other debt is recognized in long-term debt.*

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

*The debt falls due for payment as specified below:*

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
<b>Mortgage loans</b>		
Efter 5 år	26.457.392	0
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år	0	0
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	<u>26.457.392</u>	<u>0</u>
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	0	0
<i>Within 1 year</i>		
	<u>26.457.392</u>	<u>0</u>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
<b>Payables to Group enterprises</b>		
Efter 5 år	22.500.000	0
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år	0	28.271.000
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	<u>22.500.000</u>	<u>28.271.000</u>
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	0	0
<i>Within 1 year</i>		
	<u>22.500.000</u>	<u>28.271.000</u>

## Noter til årsregnskabet

### *Notes to the Financial Statements*

#### 4 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

##### *Contingent assets, liabilities and other financial obligations*

##### **Pant og sikkerhedsstillelse**

##### *Charges and security*

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	75.190.000	0
Investments properties with a total carrying amount of		

##### **Eventualforpligtelser**

##### *Contingent liabilities*

Kommanditselskabet har indgået en administrationsaftale med en uopsigelighed på 3 måneder. Den samlede forpligtelse udgør TDKK 34.

*The limited partnership has signed a management agreement with interminable of 3 months. The total commitment amounts to DKK 34k.*

## **Noter til årsregnskabet**

### ***Notes to the Financial Statement***

#### **5 Anvendt regnskabspraksis** ***Accounting Policies***

### **Regnskabsgrundlag**

Årsrapporten for BF BER Denmark 11 K/S for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsregnskab for 2019 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 2019 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 annual report has been prepared under the same accounting policies as last year.

Financial Statements for 2019 are presented in DKK.

#### **Recognition and measurement**

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

Assets are recognized 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 recognized 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.

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

### **5 Anvendt 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.

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.

#### **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.

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 recognized in financial income and expenses in the income statement.

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

### **5 Anvendt regnskabspraksis** *Accounting Policies*

#### **Resultatopgørelsen**

##### **Bruttofortjeneste før værdiregulering**

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætningen ikke oplyst i regnskabet.

##### **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.

##### **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.

#### **Income Statement**

##### **Gross profit/loss before value adjustment**

With reference to section 32 of the Danish Financial Statements Act, revenue is not disclosed in the Financial Statements.

##### **Revenue**

Revenue comprises rental income which are recognized on a straight line-basis over the term of the lease.

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

##### **Expenses concerning investment properties**

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

##### **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 recognized 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.



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

### 5 Anvendt regnskabspraksis *Accounting Policies*

#### Balancen

##### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme 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 velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2019 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 afkastprocent.

Selskabets ejendom bliver kvartalsvis vurderet af 2 eksterne vurderingsmænd.

#### 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 2019 by using a return-based 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.

The Company's property is assessed quarterly by 2 external valuers.

## **Noter til årsregnskabet**

### ***Notes to the Financial Statement***

#### **5 Anvendt 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.

##### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer og grundejerforeningsbidrag.

##### **Finansielle gældsforpligtelser**

Lån indregnes ved lånoptagelse 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, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

##### **Receivables**

Receivables are measured in the balance sheet at the lower of amortized cost and net realizable 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.

##### **Prepayments**

Prepayments comprise prepaid expenses concerning insurance premiums, subscriptions and ground association contributions.

##### **Financial debts**

Loans 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 payables comprising deposits, trade payables, group enterprises and other payables are measured at amortized cost.