

BVK Highstreet Stroget 3 ApS

c/o Capital Investment A/S
Frederiksgade 17, 1265 København K

CVR-nr./CVR no. 35 53 37 02



Årsrapport

for perioden 1. april - 31. december 2016

Annual report

for the period 1 April - 31 December 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 31. maj 2017
Approved at the annual general meeting of shareholders on 31 May 2017

Som dirigent:

Chairman:

.....

Dette dokument indeholder en oversættelse af den originale danske tekst. I tilfælde af uoverensstemmelse mellem den originale danske tekst og oversættelsen er den originale danske tekst gældende.

The English text is a translation of the original Danish text. The original Danish text is the governing text for all purposes, and in case of any discrepancy, the Danish wording will be applicable.

Building a better
working world



Indhold

Contents

Ledespåtegning	2
Statement by the Board of Directors and the Executive Board	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Independent auditor's report	
Ledelsesberetning	7
Management's review	
Oplysninger om selskabet	7
Company details	
Beretning	8
Management commentary	
Årsregnskab 1. april - 31. december	9
Financial statements 1 April - 31 December	
Resultatopgørelse	9
Income statement	
Balance	10
Balance sheet	
Egenkapitalopgørelse	13
Statement of changes in equity	
Noter	14
Notes to the financial statements	

Ledelsespåtegning

Statement by the Board of Directors and the Executive Board

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for BVK Highstreet Stroget 3 ApS for regnskabsåret 1. april - 31. december 2016.

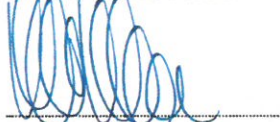
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april - 31. december 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. maj 2017
Copenhagen, 31 May 2017
Direktion:/Executive Board:



Claus Rene Klostermann
administrerende direktør

Today, the Board of Directors and the Executive Board have discussed and approved the annual report of BVK Highstreet Stroget 3 ApS for the financial year 1 April - 31 December 2016.

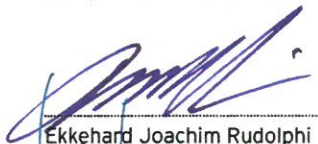
The annual report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2016 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 April - 31 December 2016.

Further, in our opinion, the Management's review gives a fair review of the matters discussed in the Management's review.

We recommend that the annual report be approved at the annual general meeting.

Bestyrelse/Board of Directors:



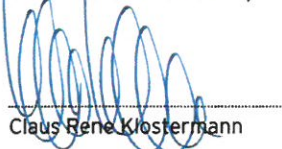
Ekkehard Joachim Rudolphi



James Iain Robson



Mikkel Skat Skov



Claus Rene Klostermann

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Til kapitalejerne i BVK Highstreet Stroget 3 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BVK Highstreet Stroget 3 ApS for regnskabsåret 1. april - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

To the shareholders of BVK Highstreet Stroget 3 ApS

Opinion

We have audited the financial statements of BVK Highstreet Stroget 3 ApS for the financial year 1 April - 31 December 2016, which comprise an income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including accounting policies. The financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2016 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 April - 31 December 2016 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements" section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these rules and requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Management's responsibilities for the financial statements

Management is responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører 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 tilsi-desættelse af intern kontrol.

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

Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- ▶ Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- ▶ Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
- ▶ Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the financial statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusion is 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 note disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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.

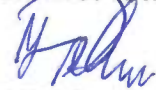
København, den 31. maj 2017

Copenhagen, 31 May 2017

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Reedt
statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

Statement on Management's review

Management is responsible for the Management's review.

Our opinion on the financial statements does not cover the Management's review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the Management's review and, in doing so, consider whether the 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 the Management's review provides the information required under the Danish Financial Statements Act.

Based on our procedures, we conclude that the 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 of the Management's review.



Kaare Kristensen Lendorf
statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant



Ledelsesberetning

Management's review

Oplysninger om selskabet

Company details

Navn/Name

Adresse, postnr., by/Address, Postal code, City

BVK Highstreet Stroget 3 ApS
c/o Capital Investment A/S
Frederiksgade 17, 1265 København K

CVR-nr./CVR no.

Stiftet/Established

Hjemstedskommune/Registered office

Regnskabsår/Financial year

35 53 37 02
21. november 2013/21 November 2013
København
1. april - 31. december/1 April - 31 December

Bestyrelse/Board of Directors

Ekkehard Joachim Rudolphi
James Iain Robson
Mikkel Skat Skov
Claus Rene Klostermann

Direktion/Executive Board

Claus Rene Klostermann, Administrerende direktør

Revision/Auditors

Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab
Osvold Helmuhs Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Management's review

Beretning

Management commentary

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at erhverve, eje og lede fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på 39.417 t.kr. mod 81.904 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 215.885 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

I forbindelse med salget af selskabets aktier den 9. januar 2017 udtrådte Robert Gerald Lundie, Adrian Godfrey Cann og Axel Tobias Vieth af bestyrelsen.

Ekkehard Joachim Rudolphi, James Iain Robson, Mikkel Skat Skov og Claus Rene Klostermann tiltrådte og danner herefter den siddende bestyrelse.

Business review

The company's principal activities are to acquire, hold and manage its holdings/participations in real estate.

Financial review

The income statement for 2016 shows a profit of DKK 39,417 thousand against DKK 81,904 thousand last year, and the balance sheet at 31 December 2016 shows equity of DKK 215,885 thousand.

Events after the balance sheet date

As a result of the sale of the Company's shares on 9 January 2017 Robert Gerald Lundie, Adrian Godfrey Cann and Axel Tobias Vieth resigned from the Board of Directors.

Ekkehard Joachim Rudolphi, James Iain Robson, Mikkel Skat Skov and Claus Rene Klostermann was appointed and form the present Board of Directors.

Årsregnskab 1. april - 31. december

Financial statements for the period 1 April - 31 December

Resultatopgørelse

Income statement

Note		2016	2015/16
Note	DKK'000	9 mdr. (months)	12 mdr. (months)
	Bruttofortjeneste	9.830	2.093
	Gross margin		
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	49.275	108.067
	Fair value adjustment of investment property		
	Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme	0	1.801
	Fair value adjustment of debt related to investment property		
	Resultat før finansielle poster	59.105	111.961
	Profit before net financials		
	Finansielle indtægter	141	134
	Financial income		
3	Finansielle omkostninger	-6.047	-7.123
	Financial expenses		
	Resultat før skat	53.199	104.972
	Profit before tax		
4	Skat af årets resultat	-13.782	-23.068
	Tax for the year		
	Årets resultat	39.417	81.904
	Profit for the year		
	 Forslag til resultatdisponering		
	Recommended appropriation of profit		
	Overført resultat	39.417	81.904
	Retained earnings		
		39.417	81.904

Årsregnskab 1. april - 31. december

Financial statements for the period 1 April - 31 December

Balance

Balance sheet

Note	DKK'000	2016	2015/16
	AKTIVER		
	ASSETS		
	Anlægsaktiver		
	Fixed assets		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Property, plant and equipment		
6	Investeringsejendomme	514.110	440.000
	Investment property		
6	Leje incitament	871	0
	Lease incentives		
		<u>514.981</u>	<u>440.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>514.981</u>	<u>440.000</u>
	Total fixed assets		
	Omsætningsaktiver		
	Non-fixed assets		
	Tilgodehavender		
	Receivables		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	484	0
	Trade receivables		
	Andre tilgodehavender	0	6.465
	Other receivables		
	Periodeafgrænsningsposter	87	912
	Prepayments		
		<u>571</u>	<u>7.377</u>
	Likvide beholdninger	<u>25.580</u>	<u>3.874</u>
	Cash		
	Omsætningsaktiver i alt	<u>26.151</u>	<u>11.251</u>
	Total non-fixed assets		
	AKTIVER I ALT	<u>541.132</u>	<u>451.251</u>
	TOTAL ASSETS		

Årsregnskab 1. april - 31. december

Financial statements for the period 1 April - 31 December

Balance

Balance sheet

Note	DKK'000	2016	2015/16
	PASSIVER		
	EQUITY AND LIABILITIES		
	Egenkapital		
	Equity		
7	Anpartskapital	11.000	11.000
	Share capital		
	Overført resultat	204.885	165.468
	Retained earnings		
	Egenkapital i alt	215.885	176.468
	Total equity		
	Hensatte forpligtelser		
	Provisions		
	Udskudt skat	47.557	31.139
	Deferred tax		
	Hensatte forpligtelser i alt	47.557	31.139
	Total provisions		
	Gældsforpligtelser		
	Liabilities		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Non-current liabilities other than provisions		
	Gæld til realkreditinstitutter	193.667	149.685
	Mortgage debt		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	70.286	56.000
	Payables to group enterprises		
	Deposita	6.747	6.331
	Deposits		
		270.700	212.016
	transport	270.700	212.016
	to be carried forward		

Årsregnskab 1. april - 31. december

Financial statements for the period 1 April - 31 December

Balance (fortsat)

Balance sheet (continued)

Note	DKK'000	2016	2015/16
	transport	270.700	212.016
	brought forward		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Current liabilities		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.009	282
	Short-term part of long-term liabilities other than provisions		
	Gæld til banker	0	25.847
	Bank debt		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.878	2.707
	Trade payables		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	46
	Payables to group enterprises		
	Anden gæld	425	93
	Other payables		
	Periodeafgrænsningsposter	1.678	2.653
	Deferred income		
		<u>6.990</u>	<u>31.628</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>277.690</u>	<u>243.644</u>
	Total liabilities other than provisions		
	PASSIVER I ALT	<u>541.132</u>	<u>451.251</u>
	TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		

- 1 Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies
- 2 Personalemkostninger
Staff costs
- 9 Eventualposter m.v.
Contingencies, etc.
- 10 Sikkerhedsstillelser
Collateral
- 11 Nærtstående parter
Related parties

**Årsregnskab 1. april - 31. december**

Financial statements for the period 1 April - 31 December

Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

DKK'000	Anpartskapital Share capital	Overført resultat Retained earnings	I alt Total
Egenkapital 1. april 2016 Equity at 1 April 2016	11.000	165.468	176.468
Overført, jf. resultatdisponering Transfer through appropriation of profit	0	39.417	39.417
Egenkapital 31. december 2016 Equity at 31 December 2016	11.000	204.885	215.885

Årsregnskab 1. april - 31. december

Financial statements for the period 1 April - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis Accounting policies

Årsrapporten for BVK Highstreet Stroget 3 ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. april 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling:

1. I overensstemmelse med overgangsbestemmelserne i Årsregnskabsloven udstedt den 15. december 2015, er den indregnede dagsværdi i årsrapporten for det sidste regnskabsår anset som ny kostpris for forpligtelserne. I overensstemmelse med overgangsbestemmelserne tilpasses sammenligningstal for 2015 ikke. Ændring af regnskabspraksis har derfor ikke haft nogen effekt på årets resultat.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsenterings- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

The annual report of BVK Highstreet Stroget 3 ApS for 2016 has been prepared in accordance with the provisions in the Danish Financial Statements Act applying to reporting class B entities and elective choice of certain provisions applying to reporting class C entities.

Changes in accounting policies

Effective 1 April 2016, the Company has adopted act no. 738 of 1 June 2015. This implies the following changes in the recognition and measurement:

1. In accordance with the transitional provisions of the Danish Financial Statements Act issued at 15 December 2015, the fair value recognised in the annual report for the latest financial year regarded as the new cost of the liabilities. In accordance with the transitional provisions, comparative figures for 2015 will not be restated. The change in accounting policies has therefore not had any effect on the profit for the year.

Apart from the above changes in accounting policy and new and changed presentation and disclosure requirements, which follow from act. no. 738 of 1 June 2015, the accounting policies are consistent with those of last year.

Basis of recognition and measurement

Investment property

On initial recognition, investment property is measured at cost. Investment property is subsequently measured at fair value, and the value adjustment for the year is recognised in the income statement under the item "Fair value adjustment of investment property".

Årsregnskab 1. april - 31. december

Financial statements for the period 1 April - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter fra operationelle leasingkontrakter indregnes lineært over leasingkontraktens løbetid, bortset fra betingede lejeindtægter, som indregnes i takt med, at de indtjenes. Omkostninger, forbundet med incitament for lejer til indgåelse af leasingkontrakter, indregnes lineært over leasingperioden, uanset om betalingerne foretages på tilsvarende vis. Leasingperioden udgøres af uopsigelsesperioden med tillæg af en eventuel yderligere periode, hvor lejer har option på at fortsætte kontrakten, hvis ledelsen på tidspunktet for kontraktens indgåelse med rimelig sikkerhed forventer, at lejer vil udnytte denne option. Indtægter, der modtages fra lejere i forbindelse med ophør af leasingkontrakter eller forringelser af det lejede, indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de modtages.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Income statement

Revenue

Rental income receivable from operating leases is recognised on a straight line basis over the term of the lease, except for contingent rental income, which is recognised as earned. Costs relating to incentives for lessees to enter into lease agreements are spread evenly over the lease term, even if the payments are not made on such a basis. The lease term is the non cancellable period of the lease together with any further term for which the lessee has the option to continue the lease, where, at the inception of the lease, Management is reasonably certain that the lessee will exercise that option. Amounts received from lessees to terminate leases or to compensate for dilapidations are recognised in the income statement as received.

Revenue is measured at the fair value of the agreed consideration excluding VAT and taxes charged on behalf of third parties. All discounts and rebates granted are recognised in revenue.

Gross margin

With reference to section 32 of the Danish Financial Statements Act, the items Revenue, Other external expenses and other operating income are consolidated into one item designated Gross profit/loss.

External expenses

Other external expenses include the year's expenses relating to the Company's core activities, including expenses relating to administration etc.

Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statements at the amounts that concern the financial year. Net financials include interest income and expenses as well as allowances and surcharges under the advance-payment-of-tax scheme, etc.

Årsregnskab 1. april - 31. december

Financial statements for the period 1 April - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Tax

Tax for the year includes current tax on the year's expected taxable income and the year's deferred tax adjustments. The portion of the tax for the year that relates to the profit/loss for the year is recognised in the income statement, whereas the portion that relates to transactions taken to equity is recognised in equity.

The Company and its Danish group entities are jointly taxed. The total Danish income tax charge is allocated between profit/loss-making Danish entities in proportion to their taxable income (full absorption).

Jointly taxed entities entitled to a tax refund are reimbursed by the management company based on the rates applicable to interest allowances, and jointly taxed entities which have paid too little tax pay a surcharge according to the rates applicable to interest surcharges to the management company.

Balance sheet

Receivables

Receivables are measured at amortised cost.

Impairment losses are calculated as the difference between the carrying amount of the receivables and the present value of the expected cash flows, including the realisable value of any collateral received. The effective interest rate for the individual receivable or portfolio is used as discount rate.

Prepayments

Prepayments recognised under "Assets" comprise prepaid expenses regarding subsequent financial reporting years.

Cash

Cash comprises cash balances and bank balances.

Årsregnskab 1. april - 31. december

Financial statements for the period 1 April - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Income taxes

Current tax payables and receivables are recognised in the balance sheet as the estimated income tax charge for the year, adjusted for prior-year taxes and tax paid on account.

Deferred tax is measured according to the liability method on all temporary differences between the carrying amount and the tax base of assets and liabilities. However, deferred tax is not recognised on temporary differences relating to goodwill which is not deductible for tax purposes and on office premises and other items where temporary differences, apart from business combinations, arise at the date of acquisition without affecting either profit/loss for the year or taxable income. Where alternative tax rules can be applied to determine the tax base, deferred tax is measured based on Management's intended use of the asset or settlement of the liability, respectively.

Deferred tax is measured according to the tax rules and at the tax rates applicable at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Deferred tax assets are recognised at the expected value of their utilisation; either as a set-off against tax on future income or as a set-off against deferred tax liabilities in the same legal tax entity. Changes in deferred tax due to changes in the tax rate are recognised in the income statement.

Årsregnskab 1. april - 31. december

Financial statements for the period 1 April - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

2 Personalemkostninger

Staff costs

Virksomheden har ingen ansatte.

Liabilities

Financial liabilities are recognised at the date of borrowing at the net proceeds received less transaction costs paid. On subsequent recognition, financial liabilities are measured at amortised cost, corresponding to the capitalised value, using the effective interest rate. Accordingly, the difference between the proceeds and the nominal value is recognised in the income statement over the term of the loan. Financial liabilities also include the capitalised residual lease liability in respect of finance leases.

Other liabilities are measured at net realisable value.

Deferred income

Deferred income recognised as a liability comprises payments received concerning income in subsequent financial reporting years.

The Company has no employees.

DKK'000	2016 9 mdr. (months)	2015/16 12 mdr. (months)
3 Finansielle omkostninger		
Financial expenses		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	3.321	3.640
Interest expenses, group entities		
Andre finansielle omkostninger	2.726	3.483
Other financial expenses		
	<u>6.047</u>	<u>7.123</u>
4 Skat af årets resultat		
Tax for the year		
Årets regulering af udskudt skat	16.419	23.068
Deferred tax adjustments in the year		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-2.637	0
Tax adjustments, prior years		
	<u>13.782</u>	<u>23.068</u>

Årsregnskab 1. april - 31. december

Financial statements for the period 1 April - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

5 Materielle anlægsaktiver Property, plant and equipment

DKK'000	Investerings- ejendomme Investment property	Leje incitament Lease incentives	I alt Total
Kostpris 1. april 2016 Cost at 1 April 2016	293.085	0	293.085
Tilgange Additions	24.835	871	25.706
Kostpris 31. december 2016 Cost at 31 December 2016	317.920	871	318.791
Værdireguleringer 1. april 2016 Value adjustments at 1 April 2016	146.915	0	146.915
Årets værdireguleringer Value adjustments for the year	49.275	0	49.275
Værdireguleringer 31. december 2016 Value adjustments at 31 December 2016	196.190	0	196.190
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016 Carrying amount at 31 December 2016	514.110	871	514.981

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 10.

Note 10 provides more details on security for loans, etc. as regards property, plant and equipment.

6 Investeringsejendomme Investment property

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

The Company Group invests in rental property. Investment property is recognised at fair value with value adjustment over the income statement, see the provisions in section 38 of the Danish Financial Statements Act.

Den 9. januar 2017 blev aktierne erhvervet fra en uafhængig køber. Dagsværdien er i årsregnskabet for 2016 fastsat på baggrund af overdragelsesaftalen mellem selskabet og en uafhængig køber. Det er ledelsens vurdering at den aftalte pris for ejendomme jævnfør overdragelsesaftalen svarer til dagsværdien i et aktivt marked. Det er ligeledes ledelsens vurdering at ejendomsværdien var uændret fra transaktionstidspunktet til regnskabsafslutningstidspunktet.

On 9. January 2017 the shares was acquired from an independent buyer. Fair value in the financial statements for 2016 is determined on the basis of the transfer agreement between the company and an independent buyer. It is management's assessment that the agreed price for the properties as per the transfer agreement corresponds to the fair value in an active market. It is also management's assessment that the property value was unchanged from the transaction to the balance sheet date.

Årsregnskab 1. april - 31. december

Financial statements for the period 1 April - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

DKK'000	2016	2015/16
7 Anpartskapital		
Share capital		
Anpartskapitalen er fordelt således: Analysis of the share capital:		
Anparter, 11.000.000 stk. a nom. 1,00 kr. 11,000,000 shares of DKK 1,00 nominal value each	11.000	11.000
	<u>11.000</u>	<u>11.000</u>

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 11.000 t.kr. det seneste år.

The Company's share capital has remained DKK 11,000 thousand in the past year.

8 Langfristede gældsforpligtelser

Non-current liabilities other than provisions

DKK'000	Gæld i alt 31/12 2016 Total debt at 31/12 2016	Afdrag næste år Repayment, next year	Langfristet andel Long-term portion	Restgæld efter 5 år Outstanding debt after 5 years
Gæld til realkreditinstitutter Mortgage debt	194.676	1.009	193.667	172.150
Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group enterprises	70.286	0	70.286	73.612
Deposita Deposits	6.747	0	6.747	6.747
	<u>271.709</u>	<u>1.009</u>	<u>270.700</u>	<u>252.509</u>

9 Eventualposter m.v.

Contingencies, etc.

Eventualforpligtelser

Contingent liabilities

Selskabet er sambeskattet med BVK Highstreet Stroget 1 ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med stiftelsen af selskabet samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling.

The Company is jointly taxed with BVK Highstreet Stroget 1 ApS, which acts as management company, and is jointly and severally liable with other jointly taxed group entities for payment of income taxes on and after the establishment of the Company as well as withholding taxes on interest, royalties and dividends falling due for payment.

Selskabet er part i en igangværende retssag med en tidligere lejer, som har rejst krav om erstatning, grundet tabte indtægter. Det er ledelsens forventning, at udfaldet af retssagen vil være til fordel for selskabet. Ledelsen anser det som usandsynligt at der vil fragå selskabet fremtidige økonomiske fordele. Som følge heraf er der ikke indregnet en hensat forpligtelse i årsregnskabet.

The company is party to an ongoing lawsuit with a former tenant, who has claimed compensation for loss of income. Management expects that the outcome of the trial will be in favor of the company. Management consider it unlikely, that future economic benefits to will deduct. As a result, no provisions have been recognized in the annual report.

Årsregnskab 1. april - 31. december

Financial statements for the period 1 April - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

10 Sikkerhedsstillelser

Collateral

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter er stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi af DKK 260,8 mio.. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør DKK 515 mio..

As security for the Company's debt to mortgage bank, the Company has provided security or other collateral in its assets for at total amount of DKK 260.8 mill.. The total carrying amount of these assets is DKK 515 mill..

11 Nærtstående parter

Related parties

Ejerforhold

Ownership

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af anpartskapitalen:
The following shareholders are registered in the Company's register of shareholders as holding minimum 5% of the share capital:

Navn
Name**Bopæl/Hjemsted**
Domicile

BVK Highstreet Stroget 1 ApS

København, Danmark
Copenhagen, Denmark