

# BVK Highstreet Stroget 3 ApS

C/O Sofus Administration ApS  
Ringager 4D, st., 2605 Brøndby

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

## Årsrapport 2023

Annual report 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2024  
Approved at the Company's annual general meeting on 28 June 2024

Dirigent:  
Chair of the meeting:

.....  
Claus Christensen

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.

## Indhold

Contents

<b>Ledelsespåtegning</b>	2
Statement by the Board of Directors and the Executive Board	
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	3
Independent auditor's report	
<b>Ledelsesberetning</b>	7
Management's review	
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	9
Financial statements 1 January - 31 December	
<b>Resultatopgørelse</b>	9
Income statement	
<b>Balance</b>	10
Balance sheet	
<b>Egenkapitalopgørelse</b>	12
Statement of changes in equity	
<b>Noter</b>	13
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. januar - 31. december 2023.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. juni 2024

Copenhagen, 28 June 2024

Direktion:/Executive Board:

.....  
Claus Christensen

Bestyrelse/Board of Directors:

.....  
Claus Christensen

.....  
James Iain Robson

.....  
Ekkehard Joachim Rudolphi

## 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. januar - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

#### 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 January - 31 December 2023, which comprise 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 2023 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2023 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 believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

#### Independence

We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional ethical requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code.

#### 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 regnskabsbrugere 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 tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

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 as to 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 scepticism throughout the audit. We also:

- ▶ Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations or the override of internal control.
- ▶ Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- ▶ 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.
- ▶ 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 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

### Statement on the Management's review

Management is responsible for the Management's review.

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

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

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.

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.

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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.

Based on the work we have performed, 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.

København, den 28. juni 2024

Copenhagen, 28 June 2024

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz  
statsaut. revisor  
State Authorised Public Accountant  
mne24830

Lars Andersen  
statsaut. revisor  
State Authorised Public Accountant  
mne50629

## Ledelsesberetning

Management's review

## Oplysninger om selskabet

Company details

Navn/Name

BVK Highstreet Stroget 3 ApS

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

C/O Sofus Administration ApS  
Ringager 4D, st., 2605 Brøndby

CVR-nr./CVR no.

35 53 37 02

Stiftet/Established

21. november 2013/21 November 2013

Hjemstedskommune/Registered office

Brøndby

Regnskabsår/Financial year

1. januar - 31. december/1 January - 31 December

Bestyrelse/Board of Directors

Claus Christensen  
James Iain Robson  
Ekkehard Joachim Rudolphi

Direktion/Executive Board

Claus Christensen

Revision/Auditors

EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg



## Ledelsesberetning

Management's review

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Usikkerhed ved indregning og måling

Da selskabets formål er at investere i ejendomme, påvirkes selskabet af ændringer i ejendomsmarkedet, herunder det generelle renteniveau og økonomiske forhold.

### Usædvanlige forhold, som har påvirket årsregnskabet

Selskabet har fusioneret med søsterselskabet BVK Highstreet Stroget 2 ApS med BVK Highstreet Stroget 3 ApS som det fortsættende selskab. Selskabet anvender book value-metoden ifm. koncerninterne virksomhedssammenslutninger, hvorfor sammenligningstal ikke er tilpasset.

Selskabet har modtaget lån og finansiering fra moderselskabet i forbindelse med køb af investeringsejendomme og er afhængig af finansiel støtte.

Moderselskabet, Universal Investment GmbH, har udstedt en støtteerklæring om, at moderselskabet ikke vil kræve sit tilgodehavende, såfremt der ikke er midler hertil samt yde finansiel støtte for at sikre selskabets drift.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på 78.771 t.kr. mod et overskud på 44.490 t.kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 44.507 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

### Business review

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

### Recognition and measurement uncertainties

As the company's purpose is investment in properties, the Company is affected by changes in the property market, including the general level of interest rates and economic conditions.

### Unusual matters having affected the financial statements

The company has merged with the affiliate company BVK Highstreet Stroget 2 ApS with BVK Highstreet Stroget 3 ApS as the continuing company. The company has applied the book value-method for intra-group business combinations, hence comparative figures has not been restated.

The company has obtained loan and financing from the parent company in connection with purchase of investment property and is depending on financial support.

The parent company, Universal Investment GmbH, has issued a letter of support that the parent company will not demand repayment of their receivable unless the company has sufficient liquidity or provide financial support to ensure operations of the company.

### Financial review

The income statement for 2023 shows a loss of DKK 78,771 thousand against a profit of DKK 44,490 thousand last year, and the balance sheet at 31 December 2023 shows equity of DKK 44,507 thousand.

### Events after the balance sheet date

No events materially affecting the Company's financial position have occurred subsequent to the financial year-end.

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Financial statements 1 January - 31 December

**Resultatopgørelse**

Income statement

Note	DKK'000	2023	2022
	<b>Bruttofortjeneste</b>	20.100	17.340
	Gross profit		
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-96.854	57.186
	Fair value adjustment of investment property		
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	-76.754	74.526
	Profit/loss before net financials		
	Finansielle indtægter	5	1
	Financial income		
4	Finansielle omkostninger	-22.677	-16.470
	Financial expenses		
	<b>Resultat før skat</b>	-99.426	58.057
	Profit/loss before tax		
5	Skat af årets resultat	20.655	-13.567
	Tax for the year		
	<b>Årets resultat</b>	-78.771	44.490
	Profit/loss for the year		
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Recommended appropriation of profit/loss		
	Overført resultat	-78.771	44.490
	Retained earnings/accumulated loss		
		-78.771	44.490

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Financial statements 1 January - 31 December

**Balance**

Balance sheet

Note	DKK'000	2023	2022
Note			
	<b>AKTIVER</b>		
	ASSETS		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	Fixed assets		
6	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Property, plant and equipment		
	Investeringsejendomme	823.739	690.329
	Investment properties		
	Lejeincitamerter	8.161	1.071
	Lease incentives		
		<u>831.900</u>	<u>691.400</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>		
	Total fixed assets	<u>831.900</u>	<u>691.400</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Non-fixed assets		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Receivables		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.096	112
	Trade receivables		
	Andre tilgodehavender	115	53
	Other receivables		
	Periodeafgrænsningsposter	23	20
	Prepayments		
		<u>8.234</u>	<u>185</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>		
	Cash	<u>15.599</u>	<u>17.442</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		
	Total non-fixed assets	<u>23.833</u>	<u>17.627</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>		
	TOTAL ASSETS	<u>855.733</u>	<u>709.027</u>

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Financial statements 1 January - 31 December

**Balance**

Balance sheet

Note	DKK'000	2023	2022
	<b>PASSIVER</b>		
	EQUITY AND LIABILITIES		
	<b>Egenkapital</b>		
	Equity		
	Anpartskapital	11.000	11.000
	Share capital		
	Overført resultat	33.507	92.326
	Retained earnings		
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>44.507</b>	<b>103.326</b>
	Total equity		
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Provisions		
	Udskudt skat	70.761	70.904
	Deferred tax		
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>70.761</b>	<b>70.904</b>
	Total provisions		
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	Liabilities other than provisions		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Non-current liabilities other than provisions		
	Gæld til realkreditinstitutter	363.701	259.186
	Mortgage debt		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	340.669	246.519
	Payables to group entities		
	Deposita	8.130	9.230
	Deposits		
		<b>712.500</b>	<b>514.935</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Current liabilities other than provisions		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	622	443
	Short-term part of long-term liabilities other than provisions		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	795	256
	Trade payables		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	22.959	15.062
	Payables to group enterprises		
	Anden gæld	1.856	2.478
	Other payables		
	Periodeafgrænsningsposter	1.733	1.623
	Deferred income		
		<b>27.965</b>	<b>19.862</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>740.465</b>	<b>534.797</b>
	Total liabilities other than provisions		
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>855.733</b>	<b>709.027</b>
	TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
Accounting policies
- 2 Kapitalforhold  
Capital ratio
- 3 Personaleomkostninger  
Staff costs
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
Contractual obligations and contingencies, etc.
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser  
Security and collateral
- 10 Nærtstående parter  
Related parties

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Financial statements 1 January - 31 December

**Egenkapitaloppgørelse**

Statement of changes in equity

DKK'000	Anpartskapital Share capital	Overført resultat Retained earnings	I alt Total
Egenkapital 1. januar 2022 Equity at 1 January 2022	11.000	47.836	58.836
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of profit	0	44.490	44.490
<b>Egenkapital 1. januar 2023</b> Equity at 1 January 2023	11.000	92.326	103.326
Tilgang (afgang) af egenkapital ved fusion og køb af virksomhed mv. Additions on merger/corporate acquisition	0	19.952	19.952
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of loss	0	-78.771	-78.771
<b>Egenkapital 31. december 2023</b> Equity at 31 December 2023	11.000	33.507	44.507

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Årsrapporten for BVK Highstreet Stroget 3 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (DKK'000).

#### Koncerninterne virksomhedssammenlægninger

Ved virksomhedssammenslutninger som køb og salg af kapitalandele, fusioner, spaltninger, tilførsel af aktiver og aktieombytninger m.v. ved deltagelse af virksomheder under modervirksomhedens bestemmende indflydelse anvendes book value-metoden, hvor sammenlægningen anses for gennemført på det regnskabsmæssige erhvervelsestidspunkt uden tilpasning af sammenligningstal. Forskelle mellem det aftalte vederlag og den overtagne virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes direkte på egenkapitalen.

#### 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.

The annual report of BVK Highstreet Stroget 3 ApS for 2021 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.

The accounting policies used in the preparation of the financial statements are consistent with those of last year.

#### Reporting currency

The financial statements are presented in Danish kroner (DKK'000).

#### Intra-group business combinations

The book value method is applied to business combinations such as acquisition and disposal of investments, mergers, demergers, contributions of assets and share conversions, etc. in which entities controlled by the parent company are involved, provided that the combination is considered completed at the time of acquisition without any restatement of comparative figures. Differences between the agreed consideration and the carrying amount of the acquiree are recognised directly in equity.

#### Income statement

##### Revenue

Rental income 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 recognised on a straight-line basis 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 with addition of 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.

Income received from lessees to terminate leases or to compensate for dilapidations are recognised in the income statement as received.

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

**1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

Accounting policies (continued)

Serviceindtægter og -udgifter som kan genindvindes fra lejer:

Indtægter fra viderefakturering af udgifter til lejer indregnes i den periode, hvor udgifterne kontraktuelt kan genindvindes.

Serviceindtægter og lignende indtægter indregnes brutto, når ledelsen anser selskabet for at agere som principal, og netto, når ledelsen anser selskabet som agent.

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 og andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

**Ejendomsomkostninger**

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

**Andre 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 m.v.

Service charges and expenses recoverable from tenants:

Income arising from expenses recharged to lessees is recognised in the period in which the expenses can be contractually recovered.

Service charges and other such receipts are included gross of the related costs in revenue when Management considers that the Company acts as principal and net when Management considers that the Company acts as agent.

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 profit**

With reference to section 32 of the Danish Financial Statements Act, the items revenue and other external expenses have been aggregated into one item in the income statement called gross margin.

**Expenses, property**

Property expenses include expenses relating to renting out the Company's investment property, including expenses relating to running and maintaining such property.

**Other 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 etc.

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Financial statements 1 January - 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 indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. 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.

**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 entity is jointly taxed with other group entities. 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.

**Balancen****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommene.

**Tilgodehavender**

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

**Balance sheet****Property, plant and equipment**

Items of property, plant and equipment are measured at cost less accumulated depreciation and impairment losses. Cost includes the acquisition price and costs directly related to the acquisition until the time at which the asset is ready for use.

**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". The fair value is based on the expected future cash flows for the investment property.

**Receivables**

The Company has chosen IAS 39 as interpretation for impairment write-down of financial receivables.

Receivables are measured at amortised cost.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

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

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.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Prepayments

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

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvor på der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Cash

Cash comprise cash and short term securities which are readily convertible into cash and subject only to minor risks of changes in value.

#### 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.

#### 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.

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.

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.

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

**1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

Accounting policies (continued)

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.

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.

**Gældsforpligtelser**

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

**Liabilities**

The Company has chosen IAS 39 as interpretation for liabilities.

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.

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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Other liabilities are measured at net realisable value.

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**Deferred income**

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

**Dagsværdi**

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

**Fair value**

The fair value measurement is based on the principal market. If no principal market exists, the measurement is based on the most advantageous market, i.e. the market that maximises the price of the asset or liability less transaction and/or transport costs.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

All assets and liabilities which are measured at fair value, or whose fair value is disclosed, are classified based on the fair value hierarchy, see below:

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

**1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

Accounting policies (continued)

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Level 1: Value in an active market for similar assets/liabilities

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Level 2: Value based on recognised valuation methods on the basis of observable market information

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Level 3: Value based on recognised valuation methods and reasonable estimates (non-observable market information).

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

If a reliable fair value cannot be stated according to the above levels, the asset or liability is measured at cost.

**2 Kapitalforhold**

Capital ratio

Selskabet har modtaget lån og finansiering fra moderselskabet i forbindelse med køb af investeringsejendomme og er afhængig af finansiel støtte.

The company has obtained loan and financing from the parent company in connection with purchase of investment property and is depending on financial support.

Moderselskabet, Universal Investment GmbH, har udstedt en støtteerklæring om, at moderselskabet ikke vil kræve sit tilgodehavende, såfremt der ikke er midler hertil samt yde finansiel støtte for at sikre selskabets drift.

The parent company, Universal Investment GmbH, has issued a letter of support that the parent company will not demand repayment of their receivable unless the company has sufficient liquidity or provide financial support to ensure operations of the company.

**3 Personaleomkostninger**

Staff costs

Virksomheden har ingen ansatte.

The Company has no employees.

DKK'000

**4 Finansielle omkostninger**

Financial expenses

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder  
Interest expenses, group entities

20.735

15.062

Andre finansielle omkostninger  
Other financial expenses

1.942

1.408

22.677

16.470

**5 Skat af årets resultat**

Tax for the year

Årets regulering af udskudt skat  
Deferred tax adjustments in the year

-20.655

13.567

-20.655

13.567

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 6 Materielle anlægsaktiver

Property, plant and equipment

DKK'000	Investerings- ejendomme Investment properties	Lejeincitamerter Lease incentives	I alt Total
Kostpris 1. januar 2023 Cost at 1 January 2023	385.761	2.450	388.211
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed Additions on merger/corporate acquisition	155.881	5.562	161.443
Tilgange Additions	3.444	3.402	6.846
Kostpris 31. december 2023 Cost at 31 December 2023	545.086	11.414	556.500
Opskrivninger 1. januar 2023 Revaluations at 1 January 2023	304.568	0	304.568
Værdireguleringer ved fusion/køb af virksomhed Value adjustments on merger/corporate acquisition	70.939	0	70.939
Årets værdireguleringer Value adjustments for the year	-96.854	0	-96.854
Opskrivninger 31. december 2023 Revaluations at 31 December 2023	278.653	0	278.653
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023 Impairment losses and depreciation at 1 January 2023	0	1.379	1.379
Akkumulerede ned- og afskrivninger af tilgange ved fusion og køb af virksomhed Accumulated impairment losses and depreciation of additions through mergers and business combinations	0	882	882
Afskrivninger Depreciation	0	992	992
Af- og nedskrivninger 31. december 2023 Impairment losses and depreciation at 31 December 2023	0	3.253	3.253
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b> Carrying amount at 31 December 2023	<b>823.739</b>	<b>8.161</b>	<b>831.900</b>

For oplysning om sikkerhedsstillelser m.v. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 9.

Note 9 provides more details on security for loans, etc. as regards property, plant and equipment.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### Investeringsjendomme

Investment properties

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

Selskabets investeringsjendomme måles til dagsværdi efter dagsværdihierakiet niveau 3.

#### Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdi af investeringsjendomme er beregnet for hver enkelt ejendom ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med en relevant diskonteringsfaktor. Forventede fremtidige pengestrømme er baseret på ledelsesgodkendte budgetter for de kommende 11 år og en beregnet terminalværdi for ejendommens resterende levetid. Diskonteringsfaktoren udgør den risikofrie rente og et risikotillæg for den enkelte ejendom.

Der anvendes uafhængige vurderingsmænd ved opgørelsen af dagsværdierne.

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

The Company's investment properties are measured at fair value after the fair value hierarchy level 3.

#### Fair value estimation

The fair value of investment property has been estimated for every single property by discounting the expected, future cash flows, using a relevant discount factor. Expected future cash flows are based on budgets, approved by management, for the coming 11-year period and an estimated terminal value for the remaining life of the property concerned. The discount factor comprises the risk-free interest rate and a risk premium for the property concerned.

Independent valuers are consulted for purposes of estimating the fair values.

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

**Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi**

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdien er:

## Property 1:

- Beliggenhed: Købmagergade, København
- Type: Retail og kontor
- Diskonteringsfaktor på 4,25%
- Inflation på 2%
- NOI på 15.142 t.kr. i terminalåret

## Property 2:

- Beliggenhed: Købmagergade, København
- Type: Retail og kontor
- Diskonteringsfaktor på 4,25%
- Inflation på 2%
- NOI på 9.460 t.kr. i terminalåret

## Property 3:

- Beliggenhed: Købmagergade, København
- Type: Bolig, kontor og retail
- Diskonteringsfaktor på 4-4,25%
- Inflation på 2%
- NOI på 21.299 t.kr. i terminalåret

**Significant fair value assumptions**

The most significant fair value assumptions are:

## Property 1:

- Location: Købmagergade, Copenhagen
- Type: Retail and office
- Discount rate of 4.25%
- Inflation of 2%
- NOI of DKK 15,142 thousand in the terminal year

## Property 2:

- Location: Købmagergade, Copenhagen
- Type: Retail and office
- Discount rate of 4.25%
- Inflation of 2%
- NOI of DKK 9,460 thousand in the terminal year

## Property 3:

- Location: Købmagergade, Copenhagen
- Type: Residential office, and retail
- Discount rate of 4-4.25%
- Inflation of 2%
- NOI of DKK 21,299 thousand in the terminal year

**7 Langfristede gældsforpligtelser**

Non-current liabilities other than provisions

	Gæld i alt 31/12 2023 Total debt at 31/12 2023	Kortfristet andel Short-term portion	Langfristet andel Long-term portion	Restgæld efter 5 år Outstanding debt after 5 years
<b>DKK'000</b>				
Gæld til realkreditinstitutter Mortgage debt	364.323	622	363.701	273.333
Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group entities	340.669	0	340.669	0
Deposita Deposits	8.130	0	8.130	8.130
	713.122	622	712.500	281.463

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

**8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**  
Contractual obligations and 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.

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**  
Security and collateral

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter har selskabet stillet pant i virksomhedens investeringsejendomme for en værdi af DKK 366,6 mio. Den samlede regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme, hvori der er stillet pant udgør, DKK 831,9 mio.

As security for the Company's mortgage debt, the company has provided other collateral in its investment properties for a total amount of DKK 366.6 million. The total carrying amount of the investment properties are DKK 831.9 million.

**10 Nærtstående parter**  
Related parties**Oplysning om koncernregnskaber**

Information about consolidated financial statements

Modervirksomhed Parent	Hjemsted Domicile	Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab Requisitioning of the parent company's consolidated financial statements
Universal-Investment-Gesellschaft mbH	Frankfurt, Tyskland	<a href="http://www.universal-investment.com">www.universal-investment.com</a>