

BF BER Denmark 13 K/S

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

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2018

Annual Report for 1 January - 31 December 2018

CVR-nr. 35 82 52 07

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på kommandit-
selskabets ordinære gene-
ralforsamling den 4/4 2019

*The Annual Report was
presented and adopted at
the Annual General
Meeting of the Company on
4/4 2019*



Dirigent
Chairman

Indholdsfortegnelse

Contents

Side
Page

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

Ledelsespåtegning 1
Management's Statement

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2
Independent Auditor's Report

Selskabsoplysninger *Company Information*

Selskabsoplysninger 7
Company Information

Ledelsesberetning 8
Management's Review

Årsregnskab *Financial Statements*

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 9
Income Statement 1 January - 31 December

Balance 31. december 10
Balance Sheet 31 December

Egenkapitalopgørelse 13
Statement of Changes in Equity

Noter til årsregnskabet 14
Notes to the Financial Statements

Ledelsespåtegning **Management's Statement**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for BF BER Denmark 13 K/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. april 2019
Copenhagen, April 4th 2019

Direktion
Executive Board


Jan van Beek


Viktoria Hoffmann


Henrik Groos

The Executive Board has today considered and adopted the Annual Report of BF BER Denmark 13 K/S for the financial year 1 January - 31 December 2018.

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

In our opinion the Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 31 December 2018 of the Company and of the results of the Company operations for 2018.

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

Til kommanditisterne i BF BER Denmark 13 K/S

To the Limited Partner of BF BER Denmark 13 K/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Opinion

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2018 and of the results of the Company operations for the financial year 1 January - 31 December 2018 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Vi har revideret årsregnskabet for BF BER Denmark 13 K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

We have audited the Financial Statements of BF BER Denmark 13 K/S for the financial year 1 January - 31 December 2018, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies ("financial statements").

Grundlag for konklusion

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

Basis for Opinion

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Statement on Management's Review

Management is responsible for Management's Review.

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

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

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

form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

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

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

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

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

express any form of assurance conclusion thereon.

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

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

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

Management's Responsibilities for the Financial Statements

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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

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

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent Auditor's Report*

- | | |
|---|--|
| <p>af kommanditselskabets interne kontrol.</p> <ul style="list-style-type: none">• Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.• Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om kommanditselskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at kommanditselskabet ikke længere kan fortsætte driften.• Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf. | <p>Company's internal control.</p> <ul style="list-style-type: none">• Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.• Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the financial statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.• Evaluate the overall presentation, structure and contents of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view. |
|---|--|

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

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Hellerup, den 4. april 2019

Hellerup, April 4th 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


CVR-nr. 33 77 12 31



Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

MNE 13914



Maj-Britt Nørskov Nannestad
statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

MNE 32198

Selskabsoplysninger *Company Information*

Kommanditselskabet

The Company

BF BER Denmark 13 K/S
c/o CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahls­gade 5
DK-1613 København V

Telefon: + 45 3333 8282

Telephone: +45 3333 8282

CVR-nr.: 35 82 52 07

CVR No: 35 82 52 07

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Financial period: 1 January - 31 December

Hjemstedskommune: København

Municipality of reg. office: Copenhagen

Direktion

Executive Board

Jan van Beek
Viktoria Hoffmann
Henrik Groos

Revision

Auditors

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
DK-2900 Hellerup

Advokat

Lawyers

Accura
Tuborg Boulevard 1
2900 Hellerup

Pengeinstitut

Bankers

SEB
Bernstorffsgade 50
1577 København V

Ledelsesberetning *Management's Review*

Årsrapporten for BF BER Denmark 13 K/S for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

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

Udvikling i året

Kommanditselskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på DKK 21.381.973, og kommanditselskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på DKK 57.538.462.

Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af at selskabet beskæftiger sig med udvikling af fast ejendom, er selskabet underlagt udviklingen på ejendomsmarkedet, herunder det generelle renteniveau og konjunkturer. For en beskrivelse af væsentlige forudsætninger for dagsværdi indregningen den 31. december 2018 henvises til note 2.

Kapitalberedskabet

Selskabet har i regnskabsåret gennemført én kapitalnedsættelse, som er besluttet på den ekstraordinære generalforsamling afholdt den 4. september 2018. Selskabskapitalen er nedsat med nominelt DKK 49.639.000 til kurs 100 ved kontant udbetaling. Selskabskapitalen udgør pr. 31. december 2018 DKK 29.501.000.

Begivenheder efter balancedagen

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

Financial Statements of BF BER Denmark 13 K/S for 2018 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B as well as selected rules applying to reporting class C.

The annual report has been prepared under the same accounting policies as last year.

Main activity

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

Development in the year

The income statement of the Company for 2018 shows a profit of DKK 21,381,973, and at 31 December 2018 the balance sheet of the Company shows equity of DKK 57,538,462.

Uncertainty about recognition and measurement

As the company is engaged in development of investment properties, the Company is affected by changes in the property market, including the general level of interest rates and economic conditions. For a description of significant assumptions for the fair value recognition as 31 December 2018 please refer to note 2.

Capital resources

In the financial year, the Company has carried out a capital decrease which was resolved at the extraordinary general meeting on 4th September 2018. The share capital was decreased by a nominal amount of DKK 49,639,000 at price 100 though cash payout. The share capital amounts to DKK 29,501,000 at 31st December 2018.

Subsequent events

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	<u>Note</u>	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer <i>Gross profit/loss before value adjustments</i>		6.297.489	6.087.371
Værdiregulering af investeringsaktiver <i>Value adjustments of investment assets</i>		19.965.000	4.970.000
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer <i>Gross profit/loss after value adjustments</i>		26.262.489	11.057.371
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	1	-4.880.516	-4.852.116
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		<u>21.381.973</u>	<u>6.205.255</u>

Resultatdisponering

Distribution of profit

Forslag til resultatdisponering

Proposed distribution of profit

Udbytte <i>Dividend</i>		1.416.973	1.235.255
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		19.965.000	4.970.000
		<u>21.381.973</u>	<u>6.205.255</u>

Balance 31. december Balance Sheet 31 December

Aktiver Assets

	<u>Note</u>	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		178.100.000	158.135.000
Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i>	2	<u>178.100.000</u>	<u>158.135.000</u>
Anlægsaktiver <i>Fixed assets</i>		<u>178.100.000</u>	<u>158.135.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		101.896	64.754
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		44.652	143.244
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		<u>146.548</u>	<u>207.998</u>
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		<u>5.916.667</u>	<u>6.578.703</u>
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		<u>6.063.215</u>	<u>6.786.701</u>
Aktiver <i>Assets</i>		<u>184.163.215</u>	<u>164.921.701</u>

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver

Liabilities and equity

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		29.501.000	79.140.000
Foreslået udbytte <i>Proposed dividend</i>		1.416.973	1.235.255
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		26.620.489	6.655.489
Egenkapital <i>Equity</i>		<u>57.538.462</u>	<u>87.030.744</u>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		63.031.442	0
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to Group enterprises</i>		59.000.000	72.961.000
Langfristede gældsforpligtelser <i>Long-term debt</i>	3	<u>122.031.442</u>	<u>72.961.000</u>

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver

Liabilities and equity

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		34.339	0
Deposita og forudbetalt leje <i>Deposit and prepaid rent</i>		3.578.885	3.684.323
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		235.605	650.445
Anden gæld <i>Other payables</i>		744.482	595.189
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Short-term debt</i>		<u>4.593.311</u>	<u>4.929.957</u>
Gældsforpligtelser <i>Debt</i>		<u>126.624.753</u>	<u>77.890.957</u>
Passiver <i>Liabilities and equity</i>		<u>184.163.215</u>	<u>164.921.701</u>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	4		
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	5		

Egenkapitalopgørelse

Statement of Changes in Equity

	Selskabskapital <i>Share capital</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	Foreslået udbytte <i>Proposed dividend</i>	I alt <i>Total</i>
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	79.140.000	6.655.489	1.235.255	87.030.744
Reducering selskabskapital <i>Reduces share capital</i>	-49.639.000	0	0	-49.639.000
Udbetalt udbytte i året <i>Dividend paid in the year</i>	0	0	-1.235.255	-1.235.255
Forslag til resultatdisponering <i>Proposed distribution of profit</i>	0	19.965.000	1.416.973	21.381.973
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	29.501.000	26.620.489	1.416.973	57.538.462

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
1 Finansielle omkostninger		
<i>Financial expenses</i>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	4.563.821	4.808.333
<i>Interest paid to Group enterprises</i>		
Andre finansielle omkostninger	316.695	43.783
<i>Other financial expenses</i>		
	<u>4.880.516</u>	<u>4.852.116</u>
2 Aktiver der måles til dagsværdi		
<i>Assets measured at fair value</i>		
		Investerings- ejendomme <i>Investment properties</i> DKK
Kostpris 1. januar		151.181.720
<i>Cost at 1 January</i>		
Kostpris 31. december		<u>151.181.720</u>
<i>Cost at 31 December</i>		
Værdireguleringer 1. januar		6.953.280
<i>Value adjustments at 1 January</i>		
Årets værdireguleringer		19.965.000
<i>Revaluations for the year</i>		
Værdireguleringer 31. december		<u>26.918.280</u>
<i>Value adjustments at 31 December</i>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>178.100.000</u>
<i>Carrying amount at 31 December</i>		

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

2 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Assets measured at fair value (continued)

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

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

Dagsværdien for ejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

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

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

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

	København Copenhagen
Beboelse af areal i % <i>Residential of areal in %</i>	100%
Erhverv af areal i % <i>Commercial of areal in %</i>	0%
Dagsværdien af investeringsejendomme udgør <i>The fair value of investments properties amounts to</i>	178.100.000
Stigning i markedsleje <i>Increase in market rent</i>	2,14%
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne <i>Expected idle rent in % of rental income</i>	2,00%
Ændring i driftsomkostninger <i>Change in operating expenses</i>	0,42%
Forventede istandsættelsesomkostninger <i>Expected refurbishment expenses</i>	0
Afkastkrav <i>Rate of return</i>	3,84%

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

2 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Assets measured at fair value (continued)

Følsomhed ved fastsættelse af dagsværdi for investeringsejendomme

Ved vurderingen af markedsværdien pr. 31. december 2018 er der anvendt et afkastkrav på 3,8% for ejendommen.

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

Sensitivity in determination of fair value of investment properties

A rate of return of 3.8 % has been applied in the market value assessment at 31 December 2018.

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

Ændringer i <i>Changes in</i>	-0,5 % -0.5 %	Basis Base	0,5 % 0.5 %
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent <i>Rate of return</i>	3,3	3,8	4,3
Dagsværdi <i>Fair value</i>	205.085.000	178.100.000	157.391.000
Ændring i dagsværdi <i>Change in fair value</i>	26.985.000	0	-20.709.000

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

3 Langfristede gældsforpligtelser

Long-term debt

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Payments due within 1 year are recognised in short-term debt. Other debt is recognised in long-term debt.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

The debt falls due for payment as specified below:

	2018 DKK	2017 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Mortgage loans		
Efter 5 år	62.893.313	0
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år	138.129	0
<i>Between 1 year</i>		
Langfristet del	63.031.442	0
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	34.339	0
<i>Within 1 year</i>		
	63.065.781	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Payables to Group enterprises		
Efter 5 år	59.000.000	72.961.000
<i>After 5 years</i>		
Langfristet del	59.000.000	72.961.000
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	0	0
<i>Within 1 year</i>		
	59.000.000	72.961.000

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

4 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Contingent assets, liabilities and other financial obligations

Pant og sikkerhedsstillelse

Charges and security

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

The following assets have been placed as security with Mortgage Credit Institutes:

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	178.100.000	0
<i>Investments properties with a total carrying amount of</i>		

Eventualforpligtelser

Contingent liabilities

Kommanditselskabet har indgået en administrationsaftale med en uopsigelighed på 3 måneder. Den samlede forpligtelse udgør TDKK 77.

The limited partnership has signed a management agreement with interminable of 3 months. The total commitment amounts to DKK 77k.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

5 Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for BF BER Denmark 13 K/S for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde kommanditselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Basis of Preparation

The Annual Report of BF BER Denmark 13 K/S for 2018 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B as well as selected rules applying to reporting class C.

The accounting policies remain unchanged from last year.

Financial Statements for 2018 are presented in DKK.

Recognition and measurement

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

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

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

Assets and liabilities are initially measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described for each item below.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

5 Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Translation policies

Transactions in foreign currencies are translated at the exchange rates at the dates of transaction. Exchange differences arising due to differences between the transaction date rates and the rates at the dates of payment are recognised in financial income and expenses in the income statement.

Receivables, payables and other monetary items in foreign currencies that have not been settled at the balance sheet date are translated at the exchange rates at the balance sheet date. Any differences between the exchange rates at the balance sheet date and the rates at the time when the receivable or the debt arose are recognised in financial income and expenses in the income statement.

Noter til årsregnskabet **Notes to the Financial Statements**

5 Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdiregulering

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

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

Income Statement

Gross profit/los safter value adjustment

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

Revenue

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

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

Expenses concerning investment properties

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

Other external expenses

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

Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts relating to the financial year.

Tax on profit/loss for the year

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

Noter til årsregnskabet **Notes to the Financial Statements**

5 Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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

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

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

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2018 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korri-geret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent.

Selskabets ejendom bliver kvartalsvis vurderet af 2 eksterne vurderingsmænd.

Balance Sheet

Investment properties

Investment properties constitute land and buildings held to earn a return on the invested capital by way of current operating income and/or capital appreciation on sale.

On acquisition investment properties are measured at cost comprising the acquisition price and costs of acquisition.

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

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

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

The fair value of investment properties has been determined at 31 December 2018 by using a return-based valuation model. The calculations are based on the budget for the coming year adjusted for fluctuations characterised by being non-recurring events. Such normal earnings are capitalised at an individually determined rate of return.

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

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

5 Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

Tilgodehavender

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

Finansielle gældsforpligtelser

Lån indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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

Receivables

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

Financial debts

Loans are recognised initially at the proceeds received net of transaction expenses incurred. Subsequently, the loans are measured at amortised cost; the difference between the proceeds and the nominal value is recognised as an interest expense in the income statement over the loan period.

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