

# BVK Highstreet Stroget 4 ApS

c/o Hines Nordic ApS  
Forbindelsesvej 4, 2100 København Ø

CVR-nr./CVR no. 36 69 27 31

## Årsrapport 2021


Annual report 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. juni 2022  
Approved at the Company's annual general meeting on 22 June 2022

Dirigent:

Chair of the meeting:

**DocuSigned by:**



FF32D32ECE954C4.....

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>Ledespåtegning</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 4 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. juni 2022

Copenhagen, 22 June 2022

Direktion:/Executive Board:

DocuSigned by:  
  
FF32D32ECE954C4...  
Julie Neerstrand Helweg

Today, the Board of Directors and the Executive Board have discussed and approved the annual report of BVK Highstreet Stroget 4 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2021.

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 2021 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2021.

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:

DocuSigned by:  
  
B90320D58ADB406...  
Ekkehard Joachim Rudolphi

DocuSigned by:  
James Robson  
A8E65B5D7787475...  
James Iain Robson

DocuSigned by:  
  
FF32D32ECE954C4...  
Julie Neerstrand Helweg

.....  
Jimmi Sofus Stirling

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Til kapitalejerne i BVK Highstreet Stroget 4 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BVK Highstreet Stroget 4 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 revisors 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 4 ApS

### Opinion

We have audited the financial statements of BVK Highstreet Stroget 4 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2021, 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 2021 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2021 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' 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 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 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.

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.

### 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.

- ▶ 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.

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.

### Statement on the 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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.

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

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 22. juni 2022

Copenhagen, 22 June 2022

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz

statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

mne24830

## Ledelsesberetning

Management's review

## Oplysninger om selskabet

Company details

Navn/Name

BVK Highstreet Stroget 4 ApS

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

c/o Hines Nordic ApS  
Forbindelsesvej 4, 2100 København Ø

CVR-nr./CVR no.

36 69 27 31

Stiftet/Established

20. marts 2015/20 March 2015

Hjemstedskommune/Registered office

København

Regnskabsår/Financial year

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

Bestyrelse/Board of Directors

Ekkehard Joachim Rudolphi  
James Iain Robson  
Julie Neerstrand Helweg  
Jimmi Sofus Sturring

Direktion/Executive Board

Julie Neerstrand Helweg

Revision/Auditors

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



## Ledelsesberetning

Management's review

### Virksomhedens 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 rente niveau og økonomiske forhold.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021 udviser et underskud på 9.334 t.kr. mod et underskud på 1.047 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 19.742 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Den 24. februar 2022 indledte Ruslands regering en militær aktion imod Ukraine. Selskabet har ikke nogen direkte eksponering overfor investeringsejendomme i hverken Rusland eller Ukraine; men kan dog potentielt blive påvirket af de afledte effekter af den militære aktion. Særligt den stigende konflikt imellem Rusland og Ukraine, og dens afledte markeds volatilitet kan påvirke selskabets forretningsmodel, finansielle stilling og driftsresultater negativt. Som reaktion på konflikten imellem Rusland og Ukraine, har USA og andre lande pålagt Rusland en række sanktioner eller andre restriktive foranstaltninger. Disse restriktive handlinger, som inkluderer sanktioner, eksport kontroller, takster og andre statslige handlinger, kan potential have en væsentlig negativ effekt på selskabets forretningsmodel, finansielle stilling, fremtidige cash flows samt driftsresultater, og kan potentielt resultere i en nedgang af markedsværdierne for vores aktiver. Bestyrelsen har overvejet konsekvenserne af denne militære aktion, herunder vedrørende, fremtidig performance, måling af aktiver og forpligtelser samt likviditeten af aktiverne. Der er ikke efter balancedagen indtruffet andre begivenheder, som vi er bekendt med, som har en væsentlig afledt effekt på selskabets daglige drift. Selskabets bestyrelse vil fortsætte med at monitorere den nuværende situation, og vil skride til handling, hvis nødvendigt, som svar på eventuelle driftsforstyrrelser.

### 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.

### Financial review

The income statement for 2021 shows a loss of DKK 9,334 thousand against a loss of DKK 1,047 thousand last year, and the balance sheet at 31 December 2021 shows equity of DKK 19,742 thousand.

### Events after the balance sheet date

On February 24, 2022, the Russian government launched a military action against Ukraine. The Company has no direct real estate exposure to Russia or Ukraine; however, the effects of this military action could result in impacts to the Company. Specifically, the rising conflict between Russia and Ukraine, and resulting market volatility, could adversely affect the Company's business, financial condition or results of operations. In response to the conflict between Russia and Ukraine, the United States and other countries have imposed sanctions or other restrictive actions against Russia. Any of these restrictive actions, including sanctions, export controls, tariffs, trade wars and other governmental actions, could have a material adverse effect on the Company's business, financial condition, cash flows and results of operations and could cause the market value of our assets to decline. The Board have considered the consequences of this military action surrounding future performance, measurement of assets and liabilities and liquidity of the assets. No matters have arisen since the reporting date which are known to have significantly affect the operations of the Company. The Board of the Company will continue to monitor the impact of the current situation and will take further action, as necessary, in response to business disruption, if any.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

## Resultatopgørelse

Income statement

Note	DKK'000	2021	2020
Note			
	Bruttofortjeneste	787	2.928
	Gross profit		
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-8.120	500
	Fair value adjustment of investment property		
	Resultat før finansielle poster	-7.333	3.428
	Profit/loss before net financials		
3	Finansielle omkostninger	-4.469	-4.607
	Financial expenses		
	Resultat før skat	-11.802	-1.179
	Profit/loss before tax		
4	Skat af årets resultat	2.468	132
	Tax for the year		
	Årets resultat	-9.334	-1.047
	Profit/loss for the year		
	Forslag til resultatdisponering		
	Recommended appropriation of profit/loss		
	Overført resultat	-9.334	-1.047
	Retained earnings/accumulated loss		
		-9.334	-1.047

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

## Balance

Balance sheet

Note	DKK'000	2021	2020
	<b>AKTIVER</b>		
	ASSETS		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	Fixed assets		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Property, plant and equipment		
6	Investerings ejendomme	177.380	185.500
	Investment properties		
	Lejeincitamerter	4.750	0
	Lease incentives		
		<u>182.130</u>	<u>185.500</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>182.130</u>	<u>185.500</u>
	Total fixed assets		
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Non-fixed assets		
	Tilgodehavender		
	Receivables		
	Tilgodehavende selskabsskat	241	241
	Corporation tax receivable		
	Andre tilgodehavender	1.792	178
	Other receivables		
		<u>2.033</u>	<u>419</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>4.585</u>	<u>855</u>
	Cash		
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>6.618</u>	<u>1.274</u>
	Total non-fixed assets		
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>188.748</u>	<u>186.774</u>
	TOTAL ASSETS		

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

## Balance

Balance sheet

Note	DKK'000	2021	2020
	PASSIVER		
	EQUITY AND LIABILITIES		
	Egenkapital		
	Equity		
	Anpartskapital	10.000	10.000
	Share capital		
	Overført resultat	9.742	19.076
	Retained earnings		
	Egenkapital i alt	19.742	29.076
	Total equity		
	Hensatte forpligtelser		
	Provisions		
	Udskudt skat	8.580	11.048
	Deferred tax		
	Hensatte forpligtelser i alt	8.580	11.048
	Total provisions		
	Gældsforpligtelser		
	Liabilities other than provisions		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Non-current liabilities other than provisions		
	Gæld til realkreditinstitutter	76.428	78.784
	Mortgage debt		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	77.483	65.345
	Payables to group entities		
	Deposita	145	1.657
	Deposits		
		154.056	145.786
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Current liabilities other than provisions		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.261	0
	Short-term part of long-term liabilities other than provisions		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	678	400
	Trade payables		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.040	0
	Payables to group entities		
	Anden gæld	0	298
	Other payables		
	Periodeafgrænsningsposter	391	166
	Deferred income		
		6.370	864
	Gældsforpligtelser i alt	160.426	146.650
	Total liabilities other than provisions		
	PASSIVER I ALT	188.748	186.774
	TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
Accounting policies
- 2 Personaleomkostninger  
Staff costs
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
Contractual obligations and contingencies, etc.
- 9 Sikkerhedsstillelser  
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 2020 Equity at 1 January 2020	10.000	20.123	30.123
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of loss	0	-1.047	-1.047
Egenkapital 1. januar 2021 Equity at 1 January 2021	10.000	19.076	29.076
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of loss	0	-9.334	-9.334
Egenkapital 31. december 2021 Equity at 31 December 2021	10.000	9.742	19.742

## 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 4 ApS for 2021 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).

#### 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 uopsigelighedsperioden 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.

Serviceindtægter og -udgifter som kan genindvindes fra lejere:

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.

The annual report of BVK Highstreet Stroget 4 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).

#### 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.

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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

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.

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.

#### Bruttofortjeneste

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

#### 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.

#### Ejendomsomkostninger

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

#### Expenses, property

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

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Other external expenses

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

#### Finansielle omkostninger

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

#### Financial 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.

#### 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.

#### 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.

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).

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).

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

## Noter

Notes to the financial statements

## 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

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

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

## Balance sheet

## Materielle anlægsaktiver

## Property, plant and equipment

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.

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.

## Investeringsejendomme

## Investment property

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.

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

## Receivables

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Receivables are measured at amortised cost.

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

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

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

## Prepayments

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

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



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

##### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

##### Securities and investments

Securities and investments consisting in listed shares and bonds are measured at fair value (market price) at the balance sheet date. Investments not admitted to trading on an active market are measured at cost.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

##### Cash

Cash comprises cash balances.

##### 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 gældsmetode 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatte-regler 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 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 nettorealisationsværdien.

##### Periodeafgrænsningsposter

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

##### 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.

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

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

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

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

##### 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.

##### 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.

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:

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

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

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

## Noter

Notes to the financial statements

## 2 Personalemkostninger

Staff costs

Virksomheden har ingen ansatte.

The Company has no employees.

DKK'000	2021	2020
3 Finansielle omkostninger		
Financial expenses		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	4.039	4.008
Interest expenses, group entities		
Andre finansielle omkostninger	430	599
Other financial expenses		
	<u>4.469</u>	<u>4.607</u>
4 Skat af årets resultat		
Tax for the year		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	-241
Estimated tax charge for the year		
Årets regulering af udskudt skat	-2.468	109
Deferred tax adjustments in the year		
	<u>-2.468</u>	<u>-132</u>

## 5 Materielle anlægsaktiver

Property, plant and equipment

DKK'000	Investerings- ejendomme Investment properties	Lejeincitamerter Lease incentives	I alt Total
Kostpris 1. januar 2021	140.743	0	140.743
Cost at 1 January 2021			
Tilgange	0	5.500	5.500
Additions			
Kostpris 31. december 2021	<u>140.743</u>	<u>5.500</u>	<u>146.243</u>
Cost at 31 December 2021			
Opskrivninger 1. januar 2021	44.757	0	44.757
Revaluations at 1 January 2021			
Årets værdireguleringer	-8.120	0	-8.120
Value adjustments for the year			
Opskrivninger 31. december 2021	<u>36.637</u>	<u>0</u>	<u>36.637</u>
Revaluations at 31 December 2021			
Afskrivninger	0	750	750
Depreciation			
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>0</u>	<u>750</u>	<u>750</u>
Impairment losses and depreciation at 31 December 2021			
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>177.380</u>	<u>4.750</u>	<u>182.130</u>
Carrying amount at 31 December 2021			

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

6 Investeringsejendomme  
Investment properties

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

*Opgørelse af dagsværdi*

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Der anvendes uafhængige vurderingsmænd ved opgørelsen af dagsværdierne.

*Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi*

Den væsentligste forudsætninger for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav 2,85 % og NOI på DKK 4,1 mio. og DKK 2 mio. for 2021.

The Company 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.

*Fair value estimation*

The fair value of investment property is estimated for every single property on the basis of the budget for the coming year, adjusted for fluctuations of a one-off nature. This, adjusted budget reflects 'normalised' results of operations and is used in combination with a relevant yield requirement to estimate the fair value based on a yield-based model.

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

*Significant fair value assumptions*

The most significant fair value assumptions is the average yield requirement 2.85 % and a NOI of DKK 4.1 million and DKK 2 million for 2021.

7 Langfristede gældsforpligtelser  
Non-current liabilities other than provisions

DKK'000	Gæld i alt 31/12 2021 Total debt at 31/12 2021	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	78.689	2.261	76.428	64.502.214
Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group entities	77.483	0	77.483	77.483
Deposita Deposits	145	0	145	145
	<u>156.317</u>	<u>2.261</u>	<u>154.056</u>	<u>64.579.842</u>

**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 Sikkerhedsstillelser**

Collateral

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter har selskabet stillet pant i virksomhedens ejendomme for en værdi af DKK 81 mio. Den samlede regnskabsmæssige værdi af ejendommen, hvori der er stillet pant udgør, DKK 182,1 mio.

As security for the Company's mortgage debt, the company has provided other collateral in its investment property for at total amount of DKK 81 million. The total carrying amount of the investment property is DKK 182.1 million.

**10 Nærtstående parter**

Related parties

**Oplysning om koncernregnskaber**

Information about consolidated financial statements

Modervirksomhed  
ParentHjemsted  
DomicileRekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab  
Requisitioning of the parent company's consolidated financial statements

Universal-Investment-Gesellschaft mbH

Frankfurt, Tyskland

www.universal-investment.com