

---

# ***BF 4 ØS ApS***

Hollufgårds Allé 12, DK-5220 Odense SØ

## **Årsrapport for 2017**

*Annual Report for 2017*

---

CVR-nr. 37 80 90 39

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 25/5 2018

*The Annual Report was  
presented and adopted at  
the Annual General  
Meeting of the Company  
on 25/5 2018*

Lina Persson  
Dirigent  
*Chairman*



**pwc**

# 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 6  
*Company Information*

### **Årsregnskab**

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7  
*Income Statement 1 January - 31 December*

Balance 31. december 8  
*Balance Sheet 31 December*

Egenkapitalopgørelse 10  
*Statement of Changes in Equity*

Noter til årsregnskabet 11  
*Notes to the Financial Statements*

*Translation of the Danish original. In case of discrepancy, the Danish version shall prevail.*

# **Ledelsespåtegning**

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

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for BF 4 ØS ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 25. maj 2018  
*Odense, 25 May 2018*

### **Direktion** ***Executive Board***

Robin Feddern

### **Bestyrelse** ***Board of Directors***

Rune Højby Kock  
formand  
*Chairman*

Steen Sønderby

Robin Feddern

Henrik Greve Nielsen

The Executive Board and Board of Directors have today considered and adopted the Annual Report of BF 4 ØS ApS for the financial year 1 January - 31 December 2017.

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 2017 of the Company and of the results of the Company operations for 2017.

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

Til kapitalejeren i BF 4 ØS ApS

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for BF 4 ØS ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

### **Grundlag for konklusion**

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

### **Ledelsens ansvar for 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 væ-

To the Shareholder of BF 4 ØS ApS

### **Opinion**

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2017 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2017 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We have audited the Financial Statements of BF 4 ØS ApS for the financial year 1 January - 31 December 2017, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies ("the Financial Statements").

### **Basis for opinion**

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

### **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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

sentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 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

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.

### **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 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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

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 til-sidesættelse 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.
- 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 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 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 selskabet ikke længe kan fortsætte driften.

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.
- 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

- 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.
- 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.

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 25. maj 2018

*Hellerup, 25 May 2018*

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jacob F Christiansen  
statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*  
mne18628

Thomas Wraae Holm  
statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*  
mne30141

# Selskabsoplysninger

## Company Information

**Selskabet**  
*The Company*

BF 4 ØS ApS  
Hollufgårds Allé 12  
DK-5220 Odense SØ

CVR-nr.: 37 80 90 39

*CVR No:*

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

*Financial period: 1 January - 31 December*

Stiftet: 17. juni 2016

*Incorporated: 17 June 2016*

Regnskabsår: 2. regnskabsår

*Financial year: 2nd financial year*

Hjemstedskommune: Odense

*Municipality of reg. office: Odense*

**Bestyrelse**  
*Board of Directors*

Rune Højby Kock, formand (*Chairman*)  
Steen Sønderby  
Robin Feddern  
Henrik Greve Nielsen

**Direktion**  
*Executive Board*

Robin Feddern

**Revision**  
*Auditors*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
DK-2900 Hellerup

**Pengeinstitut**  
*Bankers*

Nordea  
Vesterbrogade 8  
DK-1620 København V

Sydbank  
Sdr. Boulevard 39-41  
DK-5000 Odense C



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

### Income Statement 1 January - 31 December

|  | Note | 2017<br>DKK       | 2016<br>DKK    |
|--|------|-------------------|----------------|
| <b>Bruttotab før værdireguleringer</b><br><i>Gross profit/loss</i>                                 |      | <b>-97.388</b>    | <b>-41.743</b> |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver<br><i>Value adjustments of assets held for investment</i> |      | 51.031.651        | 0              |
| <b>Bruttofortjeneste</b><br><i>Gross profit/loss</i>   |      | <b>50.934.263</b> | <b>-41.743</b> |
| Finansielle indtægter<br><i>Financial income</i>   |      | 0                 | 406            |
| Finansielle omkostninger<br><i>Financial expenses</i>  |      | -6.275.886        | 0              |
| <b>Resultat før skat</b><br><i>Profit/loss before tax</i>  |      | <b>44.658.377</b> | <b>-41.337</b> |
| Skat af årets resultat<br><i>Tax on profit/loss for the year</i>                                   | 2    | -9.824.843        | 6.344          |
| <b>Årets resultat</b><br><i>Net profit/loss for the year</i>                                       |      | <b>34.833.534</b> | <b>-34.993</b> |

## Resultatdisponering

### Distribution of profit

#### Forslag til resultatdisponering

##### Proposed distribution of profit

|   |  |                   |                |
|---|--|-------------------|----------------|
| Overført resultat<br><i>Retained earnings</i> |  | 34.833.534        | -34.993        |
|   |  | <b>34.833.534</b> | <b>-34.993</b> |

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Aktiver

#### Assets

|  | Note | 2017<br>DKK        | 2016<br>DKK       |
|--|------|--------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme under udførsel<br><i>Investment properties in progress</i> |      | 276.500.000        | 22.749.440        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b><br><i>Property, plant and equipment</i>          | 3    | <b>276.500.000</b> | <b>22.749.440</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b><br><i>Fixed assets</i>                                      |      | <b>276.500.000</b> | <b>22.749.440</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser<br><i>Trade receivables</i>          |      | 89.584             | 0                 |
| Andre tilgodehavender<br><i>Other receivables</i>                                |      | 129.304            | 360.473           |
| Udskudt skatteaktiv<br><i>Deferred tax asset</i>                                 |      | 0                  | 6.369             |
| <b>Tilgodehavender</b><br><i>Receivables</i>                                     |      | <b>218.888</b>     | <b>366.842</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b><br><i>Cash at bank and in hand</i>                   |      | <b>15.329.875</b>  | <b>1.995.812</b>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b><br><i>Current assets</i>                                |      | <b>15.548.763</b>  | <b>2.362.654</b>  |
| <b>Aktiver</b><br><i>Assets</i>  |      | <b>292.048.763</b> | <b>25.112.094</b> |

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Passiver

##### Liabilities and equity

|  | Note | 2017<br>DKK        | 2016<br>DKK       |
|--|------|--------------------|-------------------|
| Selskabskapital<br><i>Share capital</i>  |      | 50.000             | 50.000            |
| Overført resultat<br><i>Retained earnings</i>  |      | 34.798.541         | -34.993           |
| <b>Egenkapital</b><br><b><i>Equity</i></b>   |      | <b>34.848.541</b>  | <b>15.007</b>     |
| Hensættelse til udskudt skat<br><i>Provision for deferred tax</i>  |      | 9.818.474          | 0                 |
| <b>Hensatte forpligtelser</b><br><b><i>Provisions</i></b>  |      | <b>9.818.474</b>   | <b>0</b>          |
| Ansvarlig lånekapital<br><i>Subordinate loan capital</i>   |      | 60.469.546         | 0                 |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b><br><b><i>Long-term debt</i></b>   | 4    | <b>60.469.546</b>  | <b>0</b>          |
| Kreditinstitutter<br><i>Credit institutions</i>  |      | 165.606.821        | 0                 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser<br><i>Trade payables</i>  |      | 21.305.381         | 25.097.062        |
| Selskabsskat<br><i>Corporation tax</i>   |      | 0                  | 25                |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b><br><b><i>Short-term debt</i></b>  |      | <b>186.912.202</b> | <b>25.097.087</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b><br><b><i>Debt</i></b>  |      | <b>247.381.748</b> | <b>25.097.087</b> |
| <b>Passiver</b><br><b><i>Liabilities and equity</i></b>  |      | <b>292.048.763</b> | <b>25.112.094</b> |
| Væsentligste aktiviteter<br><i>Key activities</i>  | 1    |                    |                   |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser<br><i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i> | 5    |                    |                   |
| Anvendt regnskabspraksis<br><i>Accounting Policies</i>   | 6    |                    |                   |

## Egenkapitalopgørelse

### Statement of Changes in Equity

|  | Selskabskapital      | Overført resultat        | I alt             |
|--|----------------------|--------------------------|-------------------|
|  | <i>Share capital</i> | <i>Retained earnings</i> | <i>Total</i>      |
|  | DKK                  | DKK                      | DKK               |
| Egenkapital 1. januar<br><i>Equity at 1 January</i>                    | 50.000               | -34.993                  | 15.007            |
| Årets resultat<br><i>Net profit/loss for the year</i>                  | 0                    | 34.833.534               | 34.833.534        |
| <b>Egenkapital 31. december</b><br><b><i>Equity at 31 December</i></b> | <b>50.000</b>        | <b>34.798.541</b>        | <b>34.848.541</b> |

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 1 Væsentligste aktiviteter

*Key activities*

Selskabets formål er at drive virksomhed med projektering, udvikling, byggeri og udlejning af ejendomme med henblik på videresalg, samt anden beslægtet virksomhed.

*The Company's key activity is to conduct business with planning, development, construction and rental of properties for the purpose of resale as well as other related activities.*

|  | 2017             | 2016          |
|--|------------------|---------------|
|  | DKK              | DKK           |
| <b>2 Skat af årets resultat</b>        |                  |               |
| <i>Tax on profit/loss for the year</i> |                  |               |
| Årets aktuelle skat                    | 0                | 25            |
| <i>Current tax for the year</i>        |                  |               |
| Årets udskudte skat                    | 9.824.843        | -6.369        |
| <i>Deferred tax for the year</i>       |                  |               |
|  | <b>9.824.843</b> | <b>-6.344</b> |

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

#### 3 Aktiver der måles til dagsværdi

*Assets measured at fair value*

|   | Investerings-<br>ejendomme<br>under udførsel<br><i>Investment proper-<br/>ties in progress</i><br>DKK |
|---|---|
| Kostpris 1. januar<br><i>Cost at 1 January</i>  | 22.749.441  |
| Tilgang i årets løb<br><i>Additions for the year</i>  | 202.718.908   |
| Kostpris 31. december<br><i>Cost at 31 December</i>   | <u>225.468.349</u>  |
| Værdireguleringer 1. januar<br><i>Value adjustments at 1 January</i>                                      | 0   |
| Årets værdireguleringer<br><i>Revaluations for the year</i>   | 51.031.651  |
| Værdireguleringer 31. december<br><i>Value adjustments at 31 December</i>                                 | <u>51.031.651</u>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b><br><i>Carrying amount at 31 December</i>                        | <b><u>276.500.000</u></b>   |
| Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris<br><i>Interest expenses recognised as part of cost</i> | <u>2.889.859</u>  |

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

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

*Assets measured at fair value*

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

*Assumptions underlying the determination of fair value of investment properties*

Investeringsejendomme under udførsel måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker (DCF beregninger) baseret på ledelsens forventninger til fremtidige pengestrømme, afkastkrav m.v.

*Investment properties in progress are measured at fair value. The fair value is calculated by using generally accepted valuation methods (DCF calculations) based on management's expectations for future cash flows, return requirements, etc.*

Dagsværdien for ejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

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

|   | 2017       |
|---|------------|
|   | DKK        |
| Budgetperiode (år)                        | 10         |
| <i>Budget period (years)</i>              |            |
| Diskonteringsrente                        | 4,58%      |
| <i>Discount rate</i>                      |            |
| Vækst i terminalperioden                  | 1,50%      |
| <i>Growth in terminal period</i>          |            |
| Estimerede omkostninger til færdiggørelse | 92.500.000 |
| <i>Estimated cost of completion</i>       |            |

Dagsværdien af investeringsejendomme under udførsel er vurderet af et uafhængigt valuarfirma.

*The fair value of investment properties in progress has been assessed by the independent assessor firm.*

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

*The estimates applied are based on information and assumptions considered reasonable by Management but which are inherently uncertain and unpredictable. Actual events or circumstances will probably differ from the assumptions made in the calculations as often assumed events do not occur as expected. Such difference may be material.*

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 4 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:*

|                                 | <u>2017</u>              | <u>2016</u>     |
|---------------------------------|--------------------------|-----------------|
|                                 | DKK                      | DKK             |
| <b>Ansvarlig lånekapital</b>    |                          |                 |
| <i>Subordinate loan capital</i> |                          |                 |
| Efter 5 år                      | 60.469.546               | 0               |
| <i>After 5 years</i>            |                          |                 |
| Langfristet del                 | <u>60.469.546</u>        | <u>0</u>        |
| <i>Long-term part</i>           |                          |                 |
| Inden for 1 år                  | 0                        | 0               |
| <i>Within 1 year</i>            |                          |                 |
|                                 | <u><b>60.469.546</b></u> | <u><b>0</b></u> |



# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

|  | 2017        | 2016 |
|--|-------------|------|
|  | DKK         | DKK  |
| <b>5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b><br><i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>  |             |      |
| <b>Pant og sikkerhedsstillelse</b><br><i>Charges and security</i>  |             |      |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:<br><i>The following assets have been placed as security with bankers</i>   |             |      |
| Ejerpantebreve på i alt TDKK 252.600, der giver pant i investeringsejendomme under udførsel til en samlet regnskabsmæssig værdi af<br><i>Mortgage deeds registered to the mortgagor totalling kDKK 252,600, providing security on investment properties in progress at a total carrying amount of</i>  | 276.500.000 | 0    |
| <b>Eventualforpligtelser</b><br><i>Contingent liabilities</i>  |             |      |
| Til sikkerhed for byggefinansieringen har selskabet afgivet transport i garantier udstedt af underentreprenører og totalentreprenøren til fordel for bankforbindelser samt afgivet sekundær transport i underentreprisegarantierne til fordel for totalentreprenøren.<br><i>As security for the financing of construction of investment properties with bankers the Company has provided assignment in guarantees issued by subcontractors and the main contractor and provided secondary assignment for the main contractor in guarantees issued by subcontractors.</i> |             |      |

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 6 Anvendt regnskabspraksis

#### Accounting Policies

Årsrapporten for BF 4 ØS ApS for 2017 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 2017 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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.

The Annual Report of BF 4 ØS ApS for 2017 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 applied remain unchanged from last year.

The Financial Statements for 2017 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

### 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

#### Omregning af fremmed valuta

Som præsentrationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som 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. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

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.

## Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

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

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og kontorhold mv.

#### Translation policies

Danish kroner is used as the presentation currency. All other currencies are regarded as foreign currencies.

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. Where foreign exchange transactions are considered hedging of future cash flows, the value adjustments are recognised directly in equity.

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.

## Income Statement

#### Gross profit/loss

With reference to section 32 of the Danish Financial Statements Act, revenue has not been disclosed in the Annual Report.

#### Other external expenses

Other external expenses comprise expenses for premises, sales and office expenses, etc.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

#### Finansielle poster

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

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

#### Investeringsejendomme under udførsel

Investeringsejendomme under udførsel 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.

Efter første indregning måles investeringsejendomme under udførsel til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme under udførsel indregnes i resultatopgørelsen.

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

Investeringsejendomme under udførsel måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme under udførsel omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet an-

#### 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

Tax for the year consists of current tax for the year and changes in deferred tax for the year. The tax attributable to the profit for the year is recognised in the income statement, whereas the tax attributable to equity transactions is recognised directly in equity.

## Balance Sheet

#### Investment properties in progress

Investment properties in progress 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.

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

Fair value is the amount for which the property 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.

On acquisition investment properties in progress are measured at cost comprising the acquisition price and costs of acquisition. The cost of own constructed investment properties in progress comprises the acquisition price and expenses directly rela-

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Accounting Policies (continued)

skaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme under udførelse indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

ted to the acquisition, including costs of acquisition and indirect expenses for labour, materials, components and suppliers up until the time when the asset is ready for use.

Interest expenses on loans contracted directly for financing the construction of investment properties in progress are recognised in cost over the construction period.

#### Impairment of fixed assets

The carrying amounts of property, plant and equipment are reviewed on an annual basis to determine whether there is any indication of impairment.

If so, the asset is written down to its lower recoverable amount.

#### Receivables

Receivables are recognised in the balance sheet at amortised cost, which substantially corresponds to nominal value. Provisions for estimated bad debts are made.

#### Equity

##### Dividend

Dividend distribution proposed by Management for the year is disclosed as a separate equity item.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

#### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

#### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 for betalte acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### Deferred tax assets and liabilities

Deferred income tax is measured using the balance sheet liability method in respect of temporary differences arising between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts for financial reporting purposes on the basis of the intended use of the asset and settlement of the liability, respectively.

Deferred tax assets are measured at the value at which the asset is expected to be realised, either by elimination in tax on future earnings or by set-off against deferred tax liabilities within the same legal tax entity.

Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and tax rates that will be effective under the legislation at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Any changes in deferred tax due to changes to tax rates are recognised in the income statement or in equity if the deferred tax relates to items recognised in equity.

#### Current tax receivables and liabilities

Current tax liabilities and receivables are recognised in the balance sheet as the expected taxable income for the year adjusted for tax on taxable incomes for prior years and tax paid on account. Extra payments and repayment under the on-account taxation scheme are recognised in the income statement in financial income and expenses.

## **Noter til årsregnskabet**

### ***Notes to the Financial Statements***

#### **6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)** ***Accounting Policies (continued)***

##### **Finansielle gældsforpligtelser**

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

##### **Financial debts**

Loans, such as mortgage loans and loans from credit institutions, 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 debts are measured at amortised cost, substantially corresponding to nominal value.