
BF 4 ØS ApS

Southamptongade 4, DK-2150 Nordhavn

Årsrapport for 2021

Annual Report for 2021

CVR-nr. 37 80 90 39

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31/3 2022

The Annual Report was presented and adopted at the Annual General Meeting of the Company on 31/3 2022

Mark Raine
Dirigent
Chairman of the General Meeting



pwc

Indholdsfortegnelse

Contents

	Side
	<u>Page</u>
Påtegninger	
<i>Management's Statement and Auditor's Report</i>	
Ledelsespåtegning	1
<i>Management's Statement</i>	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<i>Independent Auditor's Report</i>	
Selskabsoplysninger	
<i>Company Information</i>	
Selskabsoplysninger	6
<i>Company Information</i>	
Årsregnskab	
<i>Financial Statements</i>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
<i>Income Statement 1 January - 31 December</i>	
Balance 31. december	9
<i>Balance Sheet 31 December</i>	
Egenkapitalopgørelse	13
<i>Statement of Changes in Equity</i>	
Noter til årsregnskabet	14
<i>Notes to the Financial Statements</i>	

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 2021 for BF 4 ØS ApS.

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 2021.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

In our opinion the Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 31 December 2021 of the Company and of the results of the Company operations for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

København, den 31. marts 2022

København, 31 March 2022

Direktion

Executive Board

Jakob Flymer

Bestyrelse

Board of Directors

Rune Højby Kock

Bo Holse Rasmussen

Henrik Skak Bender

Thomas Ebbe Riise-Jakobsen

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for BF 4 ØS ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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

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 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.

We have audited the Financial Statements of BF 4 ØS ApS for the financial year 1 January - 31 December 2021, 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' International Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional ethical requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

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 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

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.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

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.
- 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 længere kan fortsætte driften.
- 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.
- 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 notoplysningerne, 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 31. marts 2022

Hellerup, 31 March 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Thomas Wraae Holm

statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

mne30141

Mikael Johansen

statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

mne23318

Selskabsoplysninger

Company Information

Selskabet
The Company

BF 4 ØS ApS
Southamptongade 4
DK-2150 Nordhavn

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: 6. regnskabsår
Financial year: 6th financial year

Hjemstedskommune: København
Municipality of reg. office: Copenhagen

Bestyrelse
Board of Directors

Rune Højby Kock
Bo Holse Rasmussen
Henrik Skak Bender
Thomas Ebbe Riise-Jakobsen

Direktion
Executive Board

Jakob Flymer

Revision
Auditors

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
DK-2900 Hellerup

Pengeinstitut
Bankers

Nordea
Vesterbrogade 8
DK-1620 København V

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		11.385.827	12.752.122
<i>Gross profit/loss</i>			
Værdireguleringer af investeringsaktiver <i>Value adjustments of assets held for investment</i>		62.053.365	19.000.000
Bruttofortjeneste		73.439.192	31.752.122
<i>Gross profit/loss</i>			
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	2	186	6.873
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	3	-5.110.894	-5.560.514
Resultat før skat		68.328.484	26.198.481
<i>Profit/loss before tax</i>			
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	4	-15.297.084	-5.763.666
Årets resultat		53.031.400	20.434.815
<i>Net profit/loss for the year</i>			

Resultatdisponering

Distribution of profit

Forslag til resultatdisponering

Proposed distribution of profit

Overført resultat	53.031.400	20.434.815
<i>Retained earnings</i>		
	<hr/>	<hr/>
	53.031.400	20.434.815

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver

Assets

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		493.000.000	429.000.000
Materielle anlægsaktiver	5	493.000.000	429.000.000
Anlægsaktiver		493.000.000	429.000.000
Fixed assets			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		179.719	155.951
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		20.102	0
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		439.969	69.035
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder <i>Corporation tax receivable from group enterprises</i>		0	20.103
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>		107.765	94.893
Tilgodehavender		747.555	339.982
Receivables			
Likvide beholdninger		4.640.350	9.336.853
Cash at bank and in hand			
Omsætningsaktiver		5.387.905	9.676.835
Current assets			
Aktiver		498.387.905	438.676.835

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver

Assets

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	DKK	DKK

Assets

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver

Liabilities and equity

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		50.000	50.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		142.918.509	89.887.109
Egenkapital		142.968.509	89.937.109
Equity			
Hensættelse til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i>		43.525.629	28.228.545
Hensatte forpligtelser		43.525.629	28.228.545
Provisions			
Ansvarlig lånekapital <i>Subordinate loan capital</i>		9.539.639	13.930.276
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		278.211.500	283.480.447
Deposita <i>Deposits</i>		0	193.732
Langfristede gældsforpligtelser	6	287.751.139	297.604.455
Long-term debt			
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	6	5.293.550	5.279.263
Modtagne forudbetalinger fra kunder <i>Prepayments received from customers</i>		1.414.876	1.913.984
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		2.975.010	1.754.825
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.369.537	9.089.883

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver

Liabilities and equity

	Note	2021 DKK	2020 DKK
<i>Payables to group enterprises</i>			
Deposita		4.993.393	4.620.841
<i>Deposits</i>			
Anden gæld		96.262	247.930
<i>Other payables</i>			
Kortfristede gældsforpligtelser		24.142.628	22.906.726
<i>Short-term debt</i>			
Gældsforpligtelser		311.893.767	320.511.181
<i>Debt</i>			
Passiver		498.387.905	438.676.835
<i>Liabilities and equity</i>			
Væsentligste aktiviteter	1		
<i>Key activities</i>			
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
<i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>			
Nærtstående parter	8		
<i>Related parties</i>			
Anvendt regnskabspraksis	9		
<i>Accounting Policies</i>			

Egenkapitalopgørelse

Statement of Changes in Equity

	Selskabskapital <i>Share capital</i> DKK	Overført resultat <i>Retained earnings</i> DKK	I alt <i>Total</i> DKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	50.000	89.887.109	89.937.109
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	53.031.400	53.031.400
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	50.000	142.918.509	142.968.509

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

1 Væsentligste aktiviteter

Key activities

Selskabets væsentligste aktivitet 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.

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
2 Finansielle indtægter		
<i>Financial income</i>		
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	0	6.873
Valutakursreguleringer <i>Exchange adjustments</i>	186	0
	<u>186</u>	<u>6.873</u>
3 Finansielle omkostninger		
<i>Financial expenses</i>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder <i>Interest paid to group enterprises</i>	1.889.017	2.169.974
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	3.221.877	3.390.540
	<u>5.110.894</u>	<u>5.560.514</u>

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

4 Skat af årets resultat

Tax on profit/loss for the year

Årets aktuelle skat <i>Current tax for the year</i>	0	-20.103
Årets udskudte skat <i>Deferred tax for the year</i>	15.032.359	5.783.769
Regulering af udskudt skat tidligere år <i>Adjustment of deferred tax concerning previous years</i>	264.725	0
	15.297.084	5.763.666

5 Aktiver der måles til dagsværdi

Assets measured at fair value

	Investerings- ejendomme <i>Investment proper- ties</i> DKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	299.767.099
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	1.946.636
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	301.713.735

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Assets measured at fair value (continued)

	Investerings- ejendomme <i>Investment proper- ties</i>
	<u>Investment proper- ties</u> DKK
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>	129.232.901
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	62.053.364
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver <i>Reversal of revaluations of sold assets</i>	0
Værdireguleringer 31. december	<u>191.286.265</u>
<i>Value adjustments at 31 December</i>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i>	<u>493.000.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Assumptions underlying the determination of fair value of investment properties

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker (DCF-beregninger) baseret på ledelsens forventninger til fremtidige pengestrømme, afkastkrav mv. Årets dagsværdiregulering er indregnet i resultatopgørelsen.

Dagsværdien af investeringsejendomme er vurderet af et uafhængigt valuarfirma.

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.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Assets measured at fair value

Investment properties are measured at fair value. The fair value is calculated by using generally accepted valuation methods (DCF's calculations) based on Management's expectations for future cash flows, return requirements etc. The fair value adjustment for the year has been recognised in the Income Statement.

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

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 differences may be material.

	2021 DKK	2020 DKK
Budgetperiode (år) <i>Budget period (years)</i>	10 år	10 år
Diskonteringsrente <i>Discount rate</i>	5,44%	5,83%
Vækst i terminalperioden <i>Growth in terminal period</i>	2,00%	2,00%
Exit yield <i>Exit yield</i>	3,44%	3,83%

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

6 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:

	2021 DKK	2020 DKK
Ansvarlig lånekapital		
<i>Subordinate loan capital</i>		
Efter 5 år <i>After 5 years</i>	9.539.639	13.930.276
Langfristet del <i>Long-term part</i>	9.539.639	13.930.276
Inden for 1 år <i>Within 1 year</i>	0	0
	9.539.639	13.930.276
Gæld til realkreditinstitutter		
<i>Mortgage loans</i>		
Efter 5 år <i>After 5 years</i>	257.037.300	251.255.583
Mellem 1 og 5 år <i>Between 1 and 5 years</i>	21.174.200	32.224.864
Langfristet del <i>Long-term part</i>	278.211.500	283.480.447
Inden for 1 år <i>Within 1 year</i>	5.293.550	5.279.263
	283.505.050	288.759.710

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

6 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

Long-term debt (continued)

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
Deposita		
<i>Deposits</i>		
Mellem 1 og 5 år <i>Between 1 and 5 years</i>	0	193.732
Langfristet del <i>Long-term part</i>	<u>0</u>	<u>193.732</u>
Øvrige deposita <i>Other deposits</i>	4.993.393	4.620.841
	<u>4.993.393</u>	<u>4.814.573</u>

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	2021 DKK	2020 DKK
7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
<i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>		
Pant og sikkerhedsstillelse		
<i>Charges and security</i>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: <i>The following assets have been placed as security with mortgage credit institutes:</i>		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på <i>Investment properties with a carrying amount of</i>	493.000.000	429.000.000

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for :
The following assets have been placed as security with bankers

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for leasingforpligtelser:
The following assets have been placed as security for lease obligations

Eventualforpligtelser

Contingent liabilities

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt for danske kildeskatter i form af udbytteskat og renteskat. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Komplementarselskabet NSF II Denmark ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

The group companies are jointly and severally liable for tax on the jointly taxed incomes etc of the Group as well as for Danish withholding taxes through dividend tax and tax on interest. The total amount of corporation tax payable is disclosed in the Annual Report of Komplementarselskabet NSF II Denmark ApS, which is the management company of the joint taxation purposes.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	2021	2020
	DKK	DKK
7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)		

Contingent assets, liabilities and other financial obligations (continued)

Selskabet har (sammen med en række andre selskaber i AG-NREP Udlejningsboligerkoncernen) afgivet selvskyldnerkaution for realkreditfinansiering i søsterselskabene NSF II Umeus Rolighedsvej ApS, AG-NREP Udlejningsboliger BF 1.5 ApS og Green Square Art ApS til fordel for Nordea Kredit.

The Company has (together with a number of other enterprises in the AG-NREP Udlejningsboliger Group) provided surety to Nordea Kredit with respect to the mortgage financing of the fellow subsidiaries NSF II Umeus Rolighedsvej ApS, AG-NREP Udlejningsboliger BF 1.5 ApS and Green Square Art ApS.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

8 Nærtstående parter

Related parties

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

The Company is included in the Group Annual Report of the Parent Company:

Navn <i>Name</i>	Hjemsted <i>Place of registered office</i>
K/S AG-NREP Udlejningsboliger	København <i>Copenhagen</i>

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

9 Anvendt regnskabspraksis *Accounting Policies*

Årsrapporten for BF 4 ØS ApS for 2021 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 2021 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 regnskabs-

The Annual Report of BF 4 ØS ApS for 2021 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 2021 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

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) *Accounting Policies (continued)*

pligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Omregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta 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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, som vedrører regnskabsåret, når nettoomsætningen kan måles pålideligt, og når det er sandsynligt at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag for rabat.

described for each item below.

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

Revenue

Revenue from rental income is recognised in the income statement at amounts relating to the financial year when revenue can be measured reliably and it is probable that the economic benefits will flow to the Company. Revenue is recognised exclusive of VAT and net of discounts.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) *Accounting Policies (continued)*

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til salg, kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

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.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede virksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

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

Other external expenses

Other external expenses comprise expenses for sales as well as office expenses, etc.

Gross profit/loss

With reference to section 32 of the Danish Financial Statements Act, gross profit/loss is calculated as a summary of revenue and other external expenses.

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.

The Company is jointly taxed with Group Enterprises. The tax effect of the joint taxation is allocated to enterprises in proportion to their taxable incomes.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) *Accounting Policies (continued)*

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

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. The cost of own constructed investment properties comprises the acquisition price and expenses directly related 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.

After the initial recognition investment properties are measured at fair value. Value adjustments of investment properties 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.

Prepayments

Prepayments comprise prepaid expenses concerning rent, insurance premiums, subscriptions and interest.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) *Accounting Policies (continued)*

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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 provenuet 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.

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.

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.