

# BVK Highstreet Stroget 1 ApS

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

CVR-nr./CVR no. 38 27 70 81

## Årsrapport 2022

Annual report 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. maj 2023

Approved at the Company's annual general meeting on 5 May 2023

Dirigent:

Chair of the meeting:

DocuSigned by:

*Claus Christensen*

.....B57F2D68509D404::

Dette dokument indeholder en oversættelse af den originale danske tekst. I tilfælde af uoverensstemmelse mellem den originale danske tekst og oversættelsen er den originale danske tekst gældende.

The English text is a translation of the original Danish text. The original Danish text is the governing text for all purposes, and in case of any discrepancy, the Danish wording will be applicable.

## Indhold

Contents

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

## Ledelsespåtegning

Statement by the Board of Directors and the Executive Board

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for BVK Highstreet Stroget 1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. maj 2023  
Copenhagen, 5 May 2023  
Direktion:/Executive Board:

.....  
Julie Neerstrand Helweg

Bestyrelse/Board of Directors:

.....  
Julie Neerstrand Helweg

DocuSigned by:

*Claus Christensen*

.....  
B57E2D63509D404

Claus Christensen

DocuSigned by:

*James Robson*

.....  
A8E65B5D7787475

James Iain Robson

DocuSigned by:

*Ekkehard Joachim Rudolphi*

.....  
B90320D58ADB406...

Ekkehard Joachim Rudolphi

Today, the Board of Directors and the Executive Board have discussed and approved the annual report of BVK Highstreet Stroget 1 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2022.

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 2022 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2022.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

### Til kapitalejerne i BVK Highstreet Stroget 1 ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BVK Highstreet Stroget 1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

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

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

### To the shareholders of BVK Highstreet Stroget 1 ApS

#### Opinion

We have audited the financial statements of BVK Highstreet Stroget 1 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2022, 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 2022 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2022 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

#### Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements" section of our report. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

#### Independence

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

#### Management's responsibilities for the financial statements

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

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

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

### Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements

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

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- ▶ Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
- ▶ Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the financial statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- ▶ Evaluate the overall presentation, structure and contents of the financial statements, including the note disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

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

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

### Statement on the Management's review

Management is responsible for the Management's review.

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

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

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

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

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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

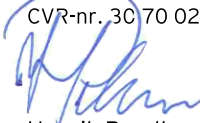
Based on the work we have performed, we conclude that the Management's review is in accordance with the financial statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statement Act. We did not identify any material misstatement of the Management's review.

København, den 5. maj 2023

Copenhagen, 5 May 2023

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 1 ApS

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

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

CVR-nr./CVR no.

38 27 70 81

Stiftet/Established

16. december 2016/16 December 2016

Hjemstedskommune/Registered office

København

Regnskabsår/Financial year

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

Bestyrelse/Board of Directors

Julie Neerstrand Helweg  
Claus Christensen  
James Iain Robson  
Ekkehard Joachim Rudolphi

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

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er at eje kapitalandele i dattervirksomheder.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets formål er at eje kapitalandele i dattervirksomheder. Selskabets dattervirksomheder investerer i ejendomme, selskabet påvirkes af ændringer i ejendomsmarkedet, herunder det generelle renteniveau og økonomiske forhold.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på 110 t.kr. mod et underskud på 50 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 81.287 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

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

### Business review

The Company's principal activities are to hold investments in subsidiaries.

### Recognition and measurement uncertainties

The company's purpose is to hold investments in subsidiaries, the company's subsidiaries invest 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 2022 shows a loss of DKK 110 thousand against a loss of DKK 50 last year, and the balance sheet at 31 December 2022 shows equity of DKK 81,287 thousand.

### Events after the balance sheet date

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

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

Financial statements 1 January - 31 December

**Resultatopgørelse**

Income statement

Note	DKK'000	2022	2021
Note			
	<b>Bruttotab</b>	-134	-51
	Gross profit/loss		
	Finansielle omkostninger	-7	-13
	Financial expenses		
	<b>Resultat før skat</b>	-141	-64
	Profit/loss before tax		
3	Skat af årets resultat	31	14
	Tax for the year		
	<b>Årets resultat</b>	-110	-50
	Profit/loss for the year		
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Recommended appropriation of profit/loss		
	Overført resultat	-110	-50
	Retained earnings/accumulated loss		
		-110	-50

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

Financial statements 1 January - 31 December

**Balance**

Balance sheet

Note	DKK'000	2022	2021
	<b>AKTIVER</b>		
	ASSETS		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	Fixed assets		
4	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Investments		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	78.235	78.235
	Investments in group entities		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.000	0
	Receivables from group enterprises		
		<u>81.235</u>	<u>78.235</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>		
	Total fixed assets	<u>81.235</u>	<u>78.235</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Non-fixed assets		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Receivables		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	3.100
	Receivables from group enterprises		
	Udskudte skatteaktiver	44	14
	Deferred tax assets		
	Tilgodehavende selskabsskat	0	15
	Corporation tax receivable		
		<u>44</u>	<u>3.129</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>		
	Cash	<u>8</u>	<u>77</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		
	Total non-fixed assets	<u>52</u>	<u>3.206</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>		
	TOTAL ASSETS	<u><u>81.287</u></u>	<u><u>81.441</u></u>

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

Financial statements 1 January - 31 December

**Balance**

Balance sheet

Note	DKK'000	2022	2021
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>EQUITY AND LIABILITIES</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Equity		
	Anpartskapital	51	51
	Share capital		
	Overkurs ved emission	81.499	81.499
	Share premium account		
	Overført resultat	-263	-153
	Retained earnings		
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>81.287</b>	<b>81.397</b>
	Total equity		
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	Liabilities other than provisions		
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Current liabilities other than provisions		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	3
	Trade payables		
	Anden gæld	0	41
	Other payables		
		0	44
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>44</b>
	Total liabilities other than provisions		
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>81.287</b>	<b>81.441</b>
	<b>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</b>		

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
Accounting policies
- 2 Personaleomkostninger  
Staff costs
- 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
Contractual obligations and contingencies, etc.
- 6 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	Overkurs ved emission Share premium account	Overført resultat Retained earnings	I alt Total
Egenkapital 1. januar 2021 Equity at 1 January 2021	51	81.499	-103	81.447
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of loss	0	0	-50	-50
<b>Egenkapital 1. januar 2022</b> Equity at 1 January 2022	51	81.499	-153	81.397
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of loss	0	0	-110	-110
<b>Egenkapital</b> <b>31. december 2022</b> Equity at 31 December 2022	<u>51</u>	<u>81.499</u>	<u>-263</u>	<u>81.287</u>

## 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 1 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

I henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

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

#### Resultatopgørelsen

##### Bruttotab

Posterne nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammen-draget til en regnskabspost benævnt bruttotab.

##### Andre eksterne omkostninger

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

##### Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Posten omfatter modtagne udbytter fra tilknyttede virksomheder i det omfang udbyttet ikke overstiger den akkumulerede indtjening i den tilknyttede virksomhed i ejerperioden.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

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

##### Skat

The annual report of BVK Highstreet Stroget 1 ApS for 2022 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.

In accordance with section 110(1) of the Danish Financial Statements Act, the Company has not prepared consolidated financial statements.

The financial statements have been prepared in accordance with the same accounting policies as last year.

#### Reporting currency

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

#### Income statement

##### Gross profit/loss

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

##### Other external expenses

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

##### Profit/loss from investments in subsidiaries

The item includes dividend received from subsidiaries in so far as the dividend does not exceed the accumulated earnings in the subsidiary in the period of ownership.

##### Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts relating to the financial year. Net financials include interest income and expenses, etc.

##### Tax

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

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

Tax for the year includes current tax on the year's expected taxable income and the year's deferred tax adjustments. The portion of the tax for the year that relates to the profit/loss for the year is recognised in the income statement, whereas the portion that relates to transactions taken to equity is recognised in equity.

The Company and its Danish group entities are jointly taxed. The total Danish income tax charge is allocated between profit/loss-making Danish entities in proportion to their taxable income (full absorption).

Jointly taxed entities entitled to a tax refund are reimbursed by the management company based on the rates applicable to interest allowances, and jointly taxed entities which have paid too little tax pay a surcharge according to the rates applicable to interest surcharges to the management company.

#### Balancen

##### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Modtaget udbytte, der overstiger den akkumulerede indtjening i den tilknyttede virksomhed i ejerperioden, behandles som en reduktion af kostprisen.

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### Balance sheet

##### Investments in subsidiaries

Investments in subsidiaries and associates are measured at cost. Dividends received that exceed the accumulated earnings in the subsidiary or the associate during the period of ownership are treated as a reduction in the cost of acquisition.

##### Impairment of fixed assets

The carrying amount of intangible assets, property, plant and equipment and investments in subsidiaries and associates is assessed for impairment on an annual basis.

Impairment tests are conducted on assets or groups of assets when there is evidence of impairment. The carrying amount of impaired assets is reduced to the higher of the net selling price and the value in use (recoverable amount).

The recoverable amount is the higher of the net selling price of an asset and its value in use. The value in use is calculated as the present value of the expected net cash flows from the use of the asset or the group of assets and the expected net cash flows from the disposal of the asset or the group of assets after the end of the useful life.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Previously recognised impairment losses are reversed when the reason for recognition no longer exists. Impairment losses on goodwill are not reversed.

#### Tilgodehavender

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

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

#### Receivables

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

Receivables are measured at amortised cost.

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.

#### 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

#### 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.

Deferred tax is measured according to the liability method on all temporary differences between the carrying amount and the tax base of assets and liabilities. However, deferred tax is not recognised on temporary differences relating to goodwill which is not deductible for tax purposes and on office premises and other items where temporary differences, apart from business combinations, arise at the date of acquisition without affecting either profit/loss for the year or taxable income. Where alternative tax rules can be applied to determine the tax base, deferred tax is measured based on Management's intended use of the asset or settlement of the liability, respectively.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Som administrationselskab i sambeskatningskredsen overtages hæftelsen for dattervirksomhedernes selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med dattervirksomhedernes betaling af sambeskatningsbidrag. Skyldige eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende skat eller skyldig selskabsskat.

#### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

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.

As management company for all the entities in the joint taxation arrangement, the parent company is liable for payment of the subsidiaries' income taxes vis à vis the tax authorities as the subsidiaries pay their joint taxation contributions. Joint taxation contributions payable or receivable are recognised in the balance sheet as income tax receivables or payables.

#### Other payables

Other payables are measured at net realisable value.

**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	2022	2021
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Tax for the year		
Årets regulering af udskudt skat	-31	-14
Deferred tax adjustments in the year	-31	-14

**4 Finansielle anlægsaktiver**

Investments

DKK'000	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder Investments in group entities	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder Receivables from group enterprises	I alt Total
Kostpris 1. januar 2022	78.235	0	78.235
Cost at 1 January 2022			
Afgange	0	-100	-100
Disposals			
Overført	0	3.100	3.100
Transferred			
Kostpris 31. december 2022	78.235	3.000	81.235
Cost at 31 December 2022			
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>78.235</b>	<b>3.000</b>	<b>81.235</b>
Carrying amount at 31 December 2022			

**Tilknyttede virksomheder**

Subsidiaries

Navn Name	Hjemsted Domicile	Ejerandel Interest	Egenkapital Equity DKK'000	Resultat Profit/loss DKK'000
BVK Highstreet Stroget 2	København	100,00 %	19.952	1.185
BVK Highstreet Stroget 3	København	100,00 %	103.326	44.490
BVK Highstreet Stroget 4	København	100,00 %	12.591	-7.152

**5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

Contractual obligations and contingencies, etc.

**Eventualforpligtelser**

Contingent liabilities

Virksomheden er som administrationsvirksomhed sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2022, samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 31. december 2022 eller senere.

As management company, the Company is jointly taxed with other Danish group entities and is jointly and severally liable with other jointly taxed entities for payment of income taxes as from and including the income year 2022 as well as withholding taxes on interest, royalties and dividends falling due for payment on or after 31 December 2022.

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

Financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

**6 Nærtstående parter**

Related parties

**Oplysning om koncernregnskaber**

Information about consolidated financial statements

**Modervirksomhed****Parent****Hjemsted****Domicile****Rekvirering af modervirksom-****hedens koncernregnskab**  
Requisitioning of the parent  
company's consolidated financial  
statements

Universal-Investment-Gesellschaft mbH

Frankfurt, Tyskland  
Frankfurt, Germanywww.universal-  
investment.com