

# HBI Denmark Propco ApS

c/o Hestia Danmark ApS, Center Boulevard 5, 2300 Copenhagen S

CVR No. 29 39 06 30

## Årsrapport for 2014

9. regnskabsår

*Annual report for the year ended 31 December 2014*  
*9th financial year*

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 4/6 2015  
Approved at the annual general meeting of shareholders  
on 4/6 2015

  
.....  
dirigent/chairman



Building a better  
working world

The English part of this parallel document in Danish and English is an unofficial translation of the original Danish text. In the event of disputes or misunderstandings arising from the interpretation of the translation, the Danish language version shall prevail.

## Indholdsfortegnelse/Contents

|                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| Oplysninger om selskabet<br><i>Company details</i>                          | 1  |
| Ledelsespåtegning<br><i>Statement by management on the annual report</i>    | 2  |
| Den uafhængige revisors erklæringer<br><i>Independent auditor's reports</i> | 3  |
| Hoved- og nøgletal<br><i>Financial highlights</i>                           | 5  |
| Ledelsesberetning<br><i>Management's review</i>                             | 6  |
| Totalindkomstopgørelse<br><i>Statement of comprehensive income</i>          | 8  |
| Opgørelse af finansiell stilling<br><i>Statement of financial position</i>  | 9  |
| Egenkapitalopgørelse<br><i>Statement of changes in equity</i>               | 11 |
| Opgørelse af pengestrømme<br><i>Statement of cash flows</i>                 | 12 |
| Noter<br><i>Notes</i>                                                       | 14 |

## Oplysninger om selskabet

### *Company details*

HBI Denmark Propco ApS  
c/o Hestia Danmark ApS, Center Boulevard 5  
2300 Copenhagen S

### **Bestyrelse**

#### *Supervisory board*

Tommas Jakobsen, formand/*chairman*  
Per Gunnar Isaksson

### **Direktion**

#### *Executive board*

Tommas Jakobsen

### **Anpartshavere**

#### *Shareholders*

HBI S.ár.l., 6, rue Jean Monnet L-2180 Luxembourg

### **Ultimative moderselskab**

#### *Ultimate parent*

BGP Holdings Europe S.ár.l

### **Revision**

#### *Auditors*

Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab  
Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg  
Tlf.: +45 70 10 80 50  
Fax: +45 35 87 22 00

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for HBI Denmark Propco ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere oplysningskrav i årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. juni 2015  
Copenhagen, 2 June 2015

Direktionen/Executive board:



.....  
Thomas Jakobsen

Bestyrelsen/Supervisory board:



.....  
Thomas Jakobsen  
formand/chairman



.....  
Per Gunnar Isaksson

## Statement by management on the annual report

Today, management has discussed and approved the annual report of HBI Denmark Propco ApS for the financial year 1 January - 31 December 2014.

The annual report is prepared in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the EU and additional disclosure requirements as laid down in the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the company's financial position at 31 December 2014 and of the results of the company's operations and cash flows for the financial year 1 January - 31 December 2014.

In our opinion, the management's review includes a fair review of the matters dealt with in the management's review.

We recommend the adoption of the annual report at the annual general meeting.

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i HBI Denmark Propco ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for HBI Denmark Propco ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, omfattende totalindkomstopgørelse, opgørelse af finansiel stilling, egenkapitalopgørelse, opgørelse af pengestrømme og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere oplysningskrav i årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder en vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udføre revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere en vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Independent auditor's reports

To the shareholders of HBI Denmark Propco ApS

### Report on financial statements

We have audited the financial statements of HBI Denmark Propco ApS for the financial year 1 January - 31 December 2014, which comprise a statement of comprehensive income, statement of financial position, statement of changes in equity, statement of cash flows and notes. The financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the EU and additional disclosure requirements as laid down in the Danish Financial Statements Act.

### Management's responsibility for the financial statements

Management is responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the EU and additional disclosure requirements as laid down in the Danish Financial Statements Act. Further, management is responsible for such internal control as it determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

### Auditor's responsibility

Our responsibility is to express an opinion on the financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with international standards on auditing and additional requirements according to Danish audit regulations. This requires that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgement, including an assessment of the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the entity's preparation of financial statements that give a true and fair view. The purpose is to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not to express an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used, the reasonableness of accounting estimates made by management as well as the overall presentation of the financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

Our audit has not resulted in any qualification.

## Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere oplysningskrav i årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til årsregnskabets note 2 "Usikkerhed om selskabets fortsatte drift", hvor ledelsen har redegjort for den betydelige usikkerhed, der er forbundet med selskabets evne til at fortsætte driften, og at ledelsen er i gang med en kontrolleret nedlukning af selskabets aktiviteter.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 2. juni 2015  
Copenhagen, 2 June 2015

**Ernst & Young**

Godkendt Revisionspartnerselskab



Henrik Reedtz

statsautoriseret revisor

state authorised public accountant

## Independent auditor's reports - continued

### Opinion

*In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the company's financial position at 31 December 2014 and of the results of its operations and cash flows for the financial year 1 January - 31 December 2014 in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the EU and additional disclosure requirements as laid down in the Danish Financial Statements Act.*

### Emphasis-of-matter paragraph concerning matters in the financial statements

*Without qualifying our opinion, we wish to note that the Company's ability to continue operations is subject to considerable uncertainty. Reference is made to note 2 to the financial statements, 'Uncertainty as to going concern', where Management describes the considerable uncertainty associated with the Company's ability to continue operations and Management's measures to discontinue the Company's activities.*

### Statement on the management's review

*In accordance with the Danish Financial Statements Act, we have read the management's review. We have not performed any further procedures in addition to the audit of the financial statements.*

*On this basis, it is our opinion that the information provided in the Management's review is consistent with the Danish Financial Statements Act.*

## Hoved- og nøgletal

### Financial highlights

Selskabets udvikling i de seneste 5 år kan beskrives således:

5-year summary:

|                                                              | 2014     | 2013     | 2012    | 2011     | 2010    |
|--------------------------------------------------------------|----------|----------|---------|----------|---------|
| <b>Hovedtal (t.kr.)</b>                                      |          |          |         |          |         |
| <i>Key figures (in DKK thousands, except per share data)</i> |          |          |         |          |         |
| <b>Totalindkomstopgørelse</b>                                |          |          |         |          |         |
| <i>Statement of comprehensive income</i>                     |          |          |         |          |         |
| Nettoomsætning                                               | 28.294   | 31.000   | 33.011  | 35.160   | 36.288  |
| <i>Revenue</i>                                               |          |          |         |          |         |
| Bruttofortjeneste (Bruttotab)                                | 21.528   | 22.853   | 23.718  | 26.272   | 27.255  |
| <i>Gross profit/loss</i>                                     |          |          |         |          |         |
| Resultat før finansielle poster (EBIT)                       | 23.678   | -18.136  | -10.991 | -26.420  | 16.495  |
| <i>Profit/loss before net financials (EBIT)</i>              |          |          |         |          |         |
| Finansielle poster                                           | -10.027  | -8.668   | -22.356 | -40.870  | -34.901 |
| <i>Net financials</i>                                        |          |          |         |          |         |
| Årets resultat                                               | 13.651   | -26.804  | -33.347 | -67.290  | -18.407 |
| <i>Profit/loss for the year</i>                              |          |          |         |          |         |
| <b>Opgørelse af finansiell stilling</b>                      |          |          |         |          |         |
| <i>Statement of financial position</i>                       |          |          |         |          |         |
| Egenkapital                                                  | -112.535 | -126.186 | -99.382 | -136.170 | -68.880 |
| <i>Equity</i>                                                |          |          |         |          |         |
| Balancesum                                                   | 265.375  | 261.910  | 300.942 | 332.103  | 377.493 |
| <i>Balance sheet total</i>                                   |          |          |         |          |         |
| <b>Nøgletal i %</b>                                          |          |          |         |          |         |
| <i>Ratios in %</i>                                           |          |          |         |          |         |
| Afkastningsgrad                                              | 9,0      | -6,4     | -3,5    | -7,4     | 4,2     |
| <i>Return on assets</i>                                      |          |          |         |          |         |
| Soliditetsgrad                                               | -42,4    | -48,2    | -33,0   | -41,0    | -18,2   |
| <i>Equity ratio</i>                                          |          |          |         |          |         |

Hoved- og nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med IFRS, jf. note 1 "Anvendt regnskabspraksis".

Financial highlights are prepared in accordance with International Financial Reporting Standards, cf. note 1, 'Accounting policies'.

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger og Nøgletal 2010". Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

Ratios are computed in accordance with 'Guidelines and Financial Ratios 2010' issued by the Danish Society of Financial Analysts. Reference is made to the definitions and concepts described in the accounting policies.

#### Definitioner på nøgletal:

Definitions of financial ratios:

Afkastningsgrad: Resultat før finansielle poster / Gennemsnitlige samlede aktiver \* 100

Return on assets: Profit/loss before net financials / Average total assets \* 100

Soliditetsgrad: Egenkapital / Samlede aktiver \* 100

Equity ratio: Equity / Total assets \* 100

## Ledelsesberetning

### Præsentation af virksomheden

Selskabets formål er at investere i ejendomme.

### Omsætning og forretningsmæssig udvikling

Selskabets totalindkomstopgørelse for 2014 udviser et overskud på DKK 13.650.900, og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en negativ egenkapital på DKK 112.535.217.

Selskabet opnåede i 2014 lejeindtægter på DKK 28.293.555 (2013: DKK 31.000.018).

Selskabets investeringsejendomme er optaget til dagsværdi og er vurderet af Sadolin Albæk og selskabets ledelse til DKK 233.843.029 (2013: DKK 227.754.542).

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder et skøn over ejendommenes fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommenes afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens afkast.

Skøn over afkastkrav og markedsværdier er opgjort af en ekstern valuar og selskabets ledelse. Der er usikkerhed forbundet med de anvendte afkastkrav, idet transaktioner med sammenlignelige ejendomme har været begrænset i perioden op til årsafslutningen.

## Management's review

### Business activities and mission

*The Company's main objective is to invest in real estate.*

### Business review

*The Company's statement of comprehensive income for the year ended 31 December 2014 shows a profit of DKK 13,650,900, and the balance sheet at 31 December 2014 shows a deficit on equity of DKK 112,535,217.*

*The Company recorded rental income of DKK 28,293,555 for the year ended 31 December 2014 (2013: DKK 31,000,018).*

*The Company's investment properties are stated at fair value and have been valued at DKK 233,843,029 (2013: DKK 227,754,542) by Sadolin Albæk and Management.*

### Recognition and measurement uncertainties

*The Company's investment property is recognised at market value based on a return-based valuation model, which estimates the properties' future returns and the expected return requirement. The properties' future returns are estimated based on existing leases and past experience.*

*Estimates of return requirements and market values are prepared by an external appraiser and Management. The return requirements applied are subject to uncertainty as the number of transactions involving similar investment properties was limited in the period up to the financial year-end.*

## Ledelsesberetning - fortsat

### Going concern

Selskabet har tabt sin anpartskapital og er dermed omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119.

Selskabet genererer fortsat ikke tilstrækkelig likviditet til at dække de løbende driftsomkostninger og finansieringsforpligtelser, men kan ved hjælp af den eksisterende likviditet foreløbig finansiere driften. Det er ledelsens plan at foretage en kontrolleret nedlukning af selskabet ved løbende at sælge dele af ejendomsporteføljen fra, i takt med at de kan opnå en tilfredsstillende pris for ejendommene set ud fra det marked, som ejendomsmarkedet befinder sig i.

Selskabet har forlænget nuværende låneaftale med långiver frem til februar år 2017. Forlængelsen er modtaget efter årsregnskabets udløb.

### Finansiell status

Resultatet for 2014 er som forventet.

### Begivenheder efter balancedagen

Efter balancedagen er der modtaget accept fra selskabets bank på, at forlænge låneaftalen frem til februar 2017. Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af selskabets finansielle stilling.

### Forventet udvikling

Selskabet forventer et resultat for det kommende regnskabsår på niveau med 2014.

## Management's review - continued

### Going concern

*The company has lost its share capital and is therefore subject to the capital loss provisions of section 119 of the Danish Companies Act.*

*The Company still generates insufficient liquidity to cover current operating expenses and financial obligations but is able to finance operations for the time being by means of existing liquidity. Management plans to carry out a controlled shutdown of the company by divesting properties when satisfactory prices, given the current market conditions, can be obtained.*

*The Company has extended the current loan agreement until February 2017. The extension was granted after the financial year-end.*

### Financial position

*The results for 2014 were in line with expectations.*

### Post balance sheet events

*After the balance sheet date, acceptance to extend the loan agreement until February 2017 was received. No events have occurred after the financial year-end which could significantly affect the Company's financial position.*

### Outlook

*The Company expects results for the coming financial year to be at the same level as 2014.*

## Totalindkomstopgørelse

1. januar - 31. december

Statement of comprehensive income  
for the year ended 31 December

|                                                                                    | Notes | 2014<br>DKK              | 2013<br>DKK               |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|---------------------------|
| Nettoomsætning<br><i>Revenue</i>                                                   |       | 28.293.555               | 31.000.018                |
| Andre driftsindtægter<br><i>Other operating income</i>                             |       | 203.126                  | 378.084                   |
| Omkostninger ved udlejning<br><i>Rental expenses</i>                               |       | <u>6.968.479</u>         | <u>8.524.862</u>          |
| <b>Bruttofortjeneste</b><br><i>Gross margin</i>                                    |       | 21.528.202               | 22.853.240                |
| Værdiregulering<br><i>Value adjustment</i>                                         | 5     | 5.709.157                | -36.527.179               |
| Andre eksterne omkostninger<br><i>Other external expenses</i>                      |       | <u>3.559.605</u>         | <u>4.461.580</u>          |
| <b>Resultat før finansielle poster</b><br><i>Profit/Loss before net financials</i> |       | 23.677.754               | -18.135.519               |
| Andre finansielle indtægter<br><i>Other financial income</i>                       | 6     | 12.482.194               | 13.664.790                |
| Andre finansielle omkostninger<br><i>Other financial expenses</i>                  | 7     | <u>22.509.048</u>        | <u>22.333.219</u>         |
| <b>Resultat før skat</b><br><i>Profit/Loss before tax</i>                          |       | 13.650.900               | -26.803.948               |
| Skat af årets resultat<br><i>Tax for the year</i>                                  | 8     | <u>0</u>                 | <u>0</u>                  |
| <b>Årets resultat</b><br><i>Net profit(loss) for the year</i>                      |       | 13.650.900               | -26.803.948               |
| <b>Anden totalindkomst i alt</b><br><i>Total other comprehensive income</i>        |       | <u>0</u>                 | <u>0</u>                  |
| <b>Totalindkomst i alt</b><br><i>Total comprehensive income</i>                    |       | <u><u>13.650.900</u></u> | <u><u>-26.803.948</u></u> |

Årets resultat overføres til selskabets anpartshaveres andel af egenkapitalen.

The net profit for the year is transferred to shareholders' share of equity.

## Opgørelse af finansiell stilling

pr. 31. december

Statement of financial position

at 31 December

|                                             | Notes | 2014<br>DKK        | 2013<br>DKK        |
|---------------------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| <b>Aktiver</b>                              |       |                    |                    |
| <i>Assets</i>                               |       |                    |                    |
| <b>Langfristede aktiver</b>                 |       |                    |                    |
| <i>Non-current assets</i>                   |       |                    |                    |
| Investeringsjendomme                        | 3-9   | <u>233.843.029</u> | <u>227.754.542</u> |
| <i>Investment property</i>                  |       |                    |                    |
| <b>Langfristede aktiver i alt</b>           |       | <u>233.843.029</u> | <u>227.754.542</u> |
| <i>Total non-current assets</i>             |       |                    |                    |
| <b>Kortfristede aktiver</b>                 |       |                    |                    |
| <i>Current assets</i>                       |       |                    |                    |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |       | 6.645.597          | 6.205.556          |
| <i>Trade receivables</i>                    |       |                    |                    |
| Andre tilgodehavender                       |       | 1.364.855          | 3.243.435          |
| <i>Other receivables</i>                    |       |                    |                    |
| Periodeafgrænsningsposter                   |       | <u>42.281</u>      | <u>33.144</u>      |
| <i>Prepayments</i>                          |       |                    |                    |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |       | <u>8.052.733</u>   | <u>9.482.135</u>   |
| <i>Receivables</i>                          |       |                    |                    |
| Likvide beholdninger                        |       | <u>23.479.430</u>  | <u>24.672.986</u>  |
| <i>Cash</i>                                 |       |                    |                    |
| <b>Kortfristede aktiver i alt</b>           |       | <u>31.532.163</u>  | <u>34.155.121</u>  |
| <i>Total current assets</i>                 |       |                    |                    |
| <b>Aktiver i alt</b>                        |       | <u>265.375.192</u> | <u>261.909.663</u> |
| <i>Total assets</i>                         |       |                    |                    |

## Opgørelse af finansiel stilling

pr. 31. december

Statement of financial position

at 31 December

|                                                    | Notes | 2014<br>DKK         | 2013<br>DKK         |
|----------------------------------------------------|-------|---------------------|---------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |       |                     |                     |
| <i>Equity and liabilities</i>                      |       |                     |                     |
| <b>Egenkapital</b>                                 |       |                     |                     |
| <i>Equity</i>                                      |       |                     |                     |
| Anpartskapital                                     |       | 170.859.000         | 170.859.000         |
| <i>Share capital</i>                               |       |                     |                     |
| Overført resultat                                  |       | <u>-283.394.217</u> | <u>-297.045.117</u> |
| <i>Retained earnings (Accumulated loss)</i>        |       |                     |                     |
| <b>Egenkapital i alt</b>                           |       | <u>-112.535.217</u> | <u>-126.186.117</u> |
| <i>Total equity</i>                                |       |                     |                     |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |       |                     |                     |
| <i>Current liabilities</i>                         |       |                     |                     |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 10    | 341.588.032         | 338.956.534         |
| <i>Current portion of non-current liabilities</i>  |       |                     |                     |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |       | 1.337.388           | 1.414.952           |
| <i>Trade payables</i>                              |       |                     |                     |
| Anden gæld                                         |       | 26.996.252          | 39.160.066          |
| <i>Other payables</i>                              |       |                     |                     |
| Periodeafgrænsningsposter                          |       | <u>7.988.737</u>    | <u>8.564.228</u>    |
| <i>Deferred income</i>                             |       |                     |                     |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>       |       | <u>377.910.409</u>  | <u>388.095.780</u>  |
| <i>Total current liabilities</i>                   |       |                     |                     |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |       | <u>377.910.409</u>  | <u>388.095.780</u>  |
| <i>Total liabilities</i>                           |       |                     |                     |
| <b>Passiver i alt</b>                              |       | <u>265.375.192</u>  | <u>261.909.663</u>  |
| <i>Total equity and liabilities</i>                |       |                     |                     |

## Egenkapitaloppgørelse

Statement of changes in equity

|                                                                                                                  | Anpartskapital       | Overført<br>resultat                                | I alt               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------|---------------------|
|                                                                                                                  | <i>Share capital</i> | <i>Retained<br/>earnings/accumu-<br/>lated loss</i> | <i>Total</i>        |
| Egenkapital pr. 1/1 2014<br><i>Equity at 1/1 2014</i>                                                            | 170.859.000          | -297.045.117                                        | -126.186.117        |
| Totalindkomst for perioden<br>1/1 2014 - 31/12 2014<br><i>Comprehensive income for the year ended 31/12 2014</i> |                      | 13.650.900                                          | 13.650.900          |
| Egenkapital pr. 31/12 2014<br><i>Equity at 31/12 2014</i>                                                        | <u>170.859.000</u>   | <u>-283.394.217</u>                                 | <u>-112.535.217</u> |

|                                                                                                                              | 31/12 2014<br>DKK  | 31/12 2013<br>DKK  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Anpartskapitalen, DKK 170.859.000, sammensættes således:<br><i>Analysis of the Company's share capital, DKK 170,859,000:</i> |                    |                    |
| 170.859 anparter a DKK 1.000<br><i>170,859 shares of DKK 1,000 each</i>                                                      | <u>170.859.000</u> | <u>170.859.000</u> |
|                                                                                                                              | <u>170.859.000</u> | <u>170.859.000</u> |

Anpartskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

*Analysis of changes in the share capital over the past 5 years:*

|                                              | 2014<br>DKK        | 2013<br>DKK        | 2012<br>DKK        | 2011<br>DKK        | 2010<br>DKK        |
|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| DKK                                          |                    |                    |                    |                    |                    |
| Primo<br><i>Beginning of year</i>            | 170.859.000        | 170.859.000        | 100.724.000        | 100.724.000        | 100.724.000        |
| Kapitalforhøjelse<br><i>Capital increase</i> | <u>0</u>           | <u>0</u>           | <u>70.135.000</u>  | <u>0</u>           | <u>0</u>           |
| Ultimo<br><i>End of year</i>                 | <u>170.859.000</u> | <u>170.859.000</u> | <u>170.859.000</u> | <u>100.724.000</u> | <u>100.724.000</u> |

## Opgørelse af pengestrømme

Statement of cash flows

|                                                                                                                                                                                                                      | 2014<br>DKK       | 2013<br>DKK       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Driftsaktivitet</b><br><i>Operating activities</i>                                                                                                                                                                |                   |                   |
| Resultat før finansielle poster<br><i>Profit/loss before net financials</i>                                                                                                                                          | 23.677.754        | -18.135.519       |
| <b>Reguleringer mellem resultat før finansielle poster<br/>og pengestrømme fra driftsaktiviteter</b><br><i>Adjustment to reconcile profit/loss before financials<br/>to net cash flows from operating activities</i> |                   |                   |
| <b>Ilkvider:</b><br><i>Non-cash:</i>                                                                                                                                                                                 |                   |                   |
| Værdiregulering af investeringsejendomme<br><i>Value adjustment of investment property</i>                                                                                                                           | -5.709.157        | 36.527.179        |
| <b>Ændring i driftskapital:</b><br><i>Working capital adjustments:</i>                                                                                                                                               |                   |                   |
| Ændring i debitorer og øvrige tilgodehavender<br><i>Changes in trade and other receivables</i>                                                                                                                       | 1.429.402         | -1.449.671        |
| Ændring i kreditorer og øvrig gæld<br><i>Changes in trade and other payables</i>                                                                                                                                     | <u>2.270.877</u>  | <u>-1.544.193</u> |
| <b>Netto pengestrømme fra driftsaktiviteten</b><br><i>Net cash flows from operating activities</i>                                                                                                                   | <u>21.668.876</u> | <u>15.397.796</u> |
| <b>Investeringsaktiviteter:</b><br><i>Investing activities:</i>                                                                                                                                                      |                   |                   |
| Køb af materielle aktiver<br><i>Additions of property, plant &amp; equipment</i>                                                                                                                                     | -382.563          | -2.027.686        |
| Finansielle indtægter<br><i>Financial income</i>                                                                                                                                                                     | <u>25.980</u>     | <u>510.159</u>    |
| <b>Netto pengestrømme fra investeringsaktiviteten</b><br><i>Net cash flows from investing activities</i>                                                                                                             | <u>-356.583</u>   | <u>-1.517.527</u> |

**Finansieringsaktiviteter:***Financing activities:*

|                                                       |             |             |
|-------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Finansielle omkostninger<br><i>Financial expenses</i> | -22.509.048 | -19.782.007 |
|-------------------------------------------------------|-------------|-------------|

|                                                                                             |              |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------|
| Andre reguleringer i finansieringsaktivitet<br><i>Other changes in financing activities</i> | <u>3.199</u> | <u>486.718</u> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------|

|                                                                                                    |                    |                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Netto pengestrømme fra finansieringsaktiviteten<br><i>Net cash flows from financing activities</i> | <u>-22.505.849</u> | <u>-19.295.289</u> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|

|                                                              |                          |                          |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Årets pengestrøm</b><br><i>Net cash flow for the year</i> | <u><u>-1.193.556</u></u> | <u><u>-5.415.020</u></u> |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|

**Likvider***Cash and cash equivalents*

|                                                                       |            |            |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Likvider pr. 1/1 2014<br><i>Cash and cash equivalents at 1/1 2014</i> | 24.672.986 | 30.088.006 |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|------------|

|                                                       |                   |                   |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Årets pengestrøm<br><i>Net cash flow for the year</i> | <u>-1.193.556</u> | <u>-5.415.020</u> |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|

|                                                                           |                          |                          |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Likvider pr. 31/12 2014<br><i>Cash and cash equivalents at 31/12 2014</i> | <u><u>23.479.430</u></u> | <u><u>24.672.986</u></u> |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|

## Noter

Notes

### Note 1. Anvendt regnskabspraksis

#### *Accounting policies*

Årsrapporten for HBI Denmark Propco ApS er aflagt i overensstemmelse med internationale regnskabsstandards og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for klasse B-virksomheder, fastlagt i IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser.

*The annual report of HBI Denmark Propco ApS has been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRS) and additional Danish disclosure requirements for annual reports for reporting class B enterprises, as laid down in the IFRS order issued in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act.*

#### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er i lighed med tidligere år aflagt i DKK, og selskabets funktionelle valuta er DKK.

#### *Reporting currency*

*As in prior years, the annual report is presented in DKK and the Company's functional currency is DKK.*

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som tidligere.

*The accounting policies applied for these financial statements are consistent with those applied last year.*

#### Nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag

#### *New and revised standards and interpretations not yet effective*

##### Navn

##### *Name*

IAS 27 (ændret) Separate årsregnskaber

*IAS 27 (amended) Separate Financial Statements*

- ikrafttrædelsesdato fra og med 1. januar 2014

*- effective date beginning on or after 1 January 2014*

IAS 32 (ændret) Finansielle instrumenter: præsentation

*IAS 32 (amended) Financial Instruments: Presentation*

- ikrafttrædelsesdato fra og med 1. januar 2014

*- effective date beginning on or after 1 January 2014*

#### Nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag, der endnu ikke er trådt i kraft

#### *New and revised standards and interpretations not yet effective*

IASB og IFRIC har udstedt en række standarder og fortolkningsbidrag, som først træder i kraft efter dateringen af dette årsregnskab:

*The IASB and IFRIC have issued a number of standards and interpretations with an effective date after the date of these financial statements:*

##### Navn

##### *Name*

IAS 24 Oplysning om nærtstående parter

*IAS 24 Related Party Disclosures*

- ikrafttrædelsesdato fra og med 1. juli 2014

*- effective date beginning on or after 1 January 2014*

IAS 40 Investerings ejendomme

*IAS 40 Investment Property*

- ikrafttrædelsesdato fra og med 1. juli 2014

*- effective date beginning on or after 1 January 2014*

IFRS 13 Måling af dagsværdi

*IFRS 13 Fair Value Measurement*

- ikrafttrædelsesdato fra og med 1. juli 2014

*- effective date beginning on or after 1 January 2014*

IFRS 15 Indregning af omsætning fra kontrakter med kunder

*IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers*

- ikrafttrædelsesdato fra og med 1. januar 2017

*- effective date beginning on or after 1 January 2017*

## Noter

Notes

### Note 1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat

*Accounting policies - continued*

#### IFRS 9 Finansielle instrumenter

- ikrafttrædelsesdato fra og med 1. januar 2018

Bestyrelsen forventer ikke, at vedtagelsen af disse standarder og fortolkningsbidrag vil få nogen væsentlig indvirkning på selskabets årsregnskab fremadrettet.

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter vedrørende investeringsejendomme periodiseres og indregnes i henhold til indgåede kontrakter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ledelse og administration af selskabet mv.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinst og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta og amortisering af realkreditlån.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser.

Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

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

#### IFRS 9 Financial Instruments

- effective date beginning on or after 1 January 2018

The Directors do not expect that the adoption of these Standards and Interpretations will have material impact on the financial statements of the Company in future periods.

#### Revenue

Rental income from investment properties are accrued and recognised as income in accordance with the contracts concluded.

#### Other external expenses

Other external expenses include expenses relating to the management and administration of the company, etc.

#### Net financials

Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts that relate to the reporting period. Net financials include interest income and expenses, realised and unrealised exchange gains and losses on foreign currency transactions and amortisation of mortgage loans.

#### Tax

Tax for the year includes current tax on the year's expected taxable income and the year's deferred tax adjustments less the share of the tax for the year that concerns changes in equity.

Current and deferred taxes related to items recognised directly in equity are taken directly to equity.

The parent and all Danish group entities are jointly taxed. The Danish income tax charge is allocated between profit-making and loss-making Danish entities in proportion to their taxable income (full allocation method).

## Noter

Notes

### Note 1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat

*Accounting policies - continued*

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme ejet over en lang tidshorisont med det formål at opnå lejeindtægter og værdistigninger, og som ikke ejes med salg for øje.

Ved første indregning måles ejendomme til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendommene til dagsværdi. Dagsværdien fastsættes efter en individuel vurdering og opgøres med udgangspunkt i sammenlignelige priser, suppleret med afkastbaserede værdiansættelser.

Ved opgørelsen af dagsværdien efter en afkastbaseret metode tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter fratrasket forventede drifts-, administrations- og standardvedligeholdelsesomkostninger.

I overensstemmelse hermed er markedsværdien det skønsmæssigt fastsatte beløb, som en ejendom kan handles til på vurderingstidspunktet mellem en villig køber og en villig sælger i en transaktion på markedsvilkår efter at være blevet markedsført, og hvori hver af parterne handlede med indsigt, forsigtighed og uden tvang.

#### Likvider

Likvider i balancen omfatter bankindeståender med en løbetid på under tre måneder.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes til den laveste af faktureret værdi og dagsværdi. Selskabet foretager nedskrivning på tilgodehavender, hvor det objektivt vurderes, at selskabet ikke vil opnå fuld indbetaling, og tilgodehavender afskrives, når de anses for tabt.

#### *Investment property*

*Investment property is property held on a long-term horizon with the purpose of earning rental income and increases in value and which is not held for sale.*

*Investment properties are initially measured at cost and subsequently at fair value. Fair values are determined on the basis of individual assessments and are stated based on comparable prices and return-based valuations.*

*The determination of fair values on the basis of return-based methods is based on estimated rental income less estimated operating, administrative and standard maintenance expenses.*

*Hence, the market value is the estimated amount for which a property, after proper marketing, is expected to be exchanged between willing parties at the date of valuation in an arm's length transaction in which the parties acted knowledgeably, prudently and voluntarily.*

#### Cash

*Cash in the statement of financial position comprise cash with an original maturity of less than three months.*

#### Receivables

*Receivables are recognised and carried at the lower of their original invoiced value and recoverable amount. Write down is made when there is objective evidence that the Company will not be able to recover balances in full. Balances are written off when the probability of recovery is assessed as being remote.*

## Noter

### Notes

#### Note 1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat

##### *Accounting policies - continued*

##### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### **Selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Hensættelse til udskudt skat beregnes med den gældende skattesats ved forventet udnyttelse af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier, bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.

##### **Finansielle gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris, opgjort på basis af den effektive rente på låneoptagelsestidspunktet. Anden gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris, svarende til den nominelle restgæld.

##### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

##### **Prepayments**

*Prepayments comprise prepaid expenses regarding subsequent reporting years.*

##### **Income taxes**

*Current tax charges are recognised in the balance sheet as the estimated tax charge in respect of the expected taxable income for the year, adjusted for tax on prior years' taxable income and tax paid on account.*

*Provisions for deferred tax are calculated at the current tax rate by the utilisation of all temporary differences between carrying amounts and tax values, with the exception of temporary differences occurring at the time of acquisition of assets and liabilities neither affecting the results of operations nor the taxable income.*

*Deferred tax assets are recognised at the value at which they are expected to be utilised, either through elimination against tax on future earnings or a set-off against deferred tax liabilities.*

##### **Financial liabilities**

*Financial liabilities are recognised on the raising of the loan at the proceeds received net of transaction costs incurred. Interest-bearing debt is subsequently measured at amortised cost, using the effective interest rate method. Other debt is subsequently measured at amortised cost corresponding to the nominal unpaid debt.*

##### **Deferred income**

*Deferred income comprises payments received concerning income in subsequent reporting years.*

## Noter

### Notes

#### Note 1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat

##### *Accounting policies - continued*

##### **Opgørelse af pengestrømme**

Opgørelsen af pengestrømme viser virksomhedens pengestrømme for året, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet præsenteres indirekte og opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapitalen, betalte finansielle og ekstraordinære poster samt betalte selskabsskatter.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af anlægsaktiver, værdipapirer henført til investeringsaktivitet.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter udbyttebetalinger til anpartshavere, kapitalforhøjelser og -nedsættelser samt optagelse af lån og afdrag på rentebærende gæld.

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

##### **Statement of cash flows**

*The statement of cash flows shows the enterprise's net cash flows, the year's changes in cash and cash equivalents and the enterprise's cash and cash equivalents at the beginning and at the end of the year.*

*Cash flows from operating activities are presented using the indirect method and are made up as the net profit or loss for the year, adjusted for non-cash operating items, changes in working capital, paid financial and extraordinary expenses and paid income taxes.*

*Cash flows from investing activities comprise payments related to additions and disposals of fixed assets, securities related to investing activities.*

*Cash flows from financing activities comprise dividends paid to shareholders, capital increases and reductions, borrowings and repayments of interest-bearing debt.*

*Cash and cash equivalents comprise cash and short-term securities in respect of which the risk of changes in value is insignificant.*

## Noter

### Notes

#### Note 2. Usikkerhed om selskabets fortsatte drift

##### *Uncertainty as to going concern*

Selskabet har foretaget betydelige nedskrivninger på investeringsejendommene igennem en årrække og har derved tabt sin anpartskapital, hvorfor selskabet er omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119. *Having recognised substantial impairment losses on its investment properties over the years, the company has lost its share capital and is therefore subject to the capital loss provisions of section 119 of the Danish Companies Act.*

Selskabet genererer fortsat ikke tilstrækkelig likviditet til at dække de løbende driftsomkostninger og finansieringsforpligtelser, men kan ved hjælp af den eksisterende likviditet foreløbig finansiere driften. Det er ledelsens plan at foretage en kontrolleret nedlukning af selskabet ved løbende at sælge dele af ejendomsporteføljen fra, i takt med at de kan opnå en tilfredsstillende pris for ejendommene set ud fra det marked, som ejendomsmarkedet befinder sig i.

*The Company still generates insufficient liquidity to cover current operating expenses and financial obligations but is able to finance operations for the time being by means of existing liquidity. Management plans to carry out a controlled shutdown of the Company by divesting properties when satisfactory prices, given the current market conditions, can be obtained.*

Selskabet har forlænget nuværende låneaftaler med långiver frem til februar år 2017.

*The Company has extended the current loan agreements until February 2017.*

#### Note 3. Usikkerhed ved indregning og måling

##### *Recognition and measurement uncertainties*

Selskabets investeringsejendomme indregnes i årsrapporten til markedsværdi, opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder et skøn over ejendommenes fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommenes afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommenes afkast.

*The Company's investment properties are recognised at market value based on a return-based valuation model, which estimates the future returns and the expected return requirement of investment properties. Future returns are estimated based on existing leases and past experience.*

Skøn over afkastkrav og markedsværdier er opgjort af selskabets ledelse i samarbejde med ekstern valuar. Der er usikkerhed forbundet med de anvendte afkastkrav, idet transaktioner med sammenlignelige ejendomme har været begrænset i perioden op til årsafslutningen. Der er som følge heraf usikkerhed forbundet med den indregnede værdi af selskabets investeringsejendomme.

*Estimates of return requirements and market values are prepared by an external appraiser in co-operation with Management. The return requirements applied are subject to uncertainty, as the number of transactions involving similar investment properties was limited in the period up to the financial year-end. As a consequence, the recognised value of the Company's investment properties is subject to uncertainty.*

## Noter

### Notes

#### Note 4. Skøn og estimater

##### Assumptions and estimates

Udarbejdelsen af årsrapporten kræver, at ledelsen foretager regnskabsmæssige skøn og estimater, som påvirker anvendelsen af regnskabspraksis og indregnede aktiver, forpligtelser, indtægter og omkostninger. Faktiske resultater kan afvige fra disse skøn.

*For purposes of the preparation of the annual report, it is necessary that Management prepares accounting estimates affecting the application of accounting policies and recognised assets, liabilities, income and expenses. Actual results may deviate from the estimates made.*

De væsentlige skøn, som ledelsen foretager i forbindelse med udarbejdelsen af årsrapporten, er værdiansættelse af selskabets ejendomme til dagsværdi.

*The significant estimates made by Management for purposes of preparing the annual report concern the measurement of the Company's properties at fair value.*

Den anvendte vurderingsmetode er en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, som kendetegnes ved at anvende den normaliserede leje tilbagediskonteret med det valgte afkastkrav. Afkastkravet er beregnet for hver bygning ved et vægtet gennemsnit mellem egenkapitalens og gældens kapitalafkastkrav.

*The valuation method applied is a return-based valuation model applying normalised rent, discounted by the return requirement chosen. The return requirement is computed for each individual building as the weighted average of the return requirements of equity and debt.*

Den anvendte vurderingsmetode til brug for værdiansættelsen af ejendommene er foretaget på baggrund af niveau 3 i dagsværdihierarkiet. Der har i året ikke været nogen overførsler af aktiver mellem de forskellige niveauer, og selskabet har således kun aktiver værdiansat efter niveau 3.

*The method used to assess the value of the properties is based on level 3 in the fair value hierarchy. In the year, no assets were transferred between the various levels, and the company therefore only has assets that are valued according to level 3.*

Skøn over afkastkrav og markedsværdier er opgjort af selskabets ledelse i samarbejde med ekstern valuar. Det gennemsnitlige afkastkrav for 2014 er opgjort til 9,88%. Den normaliserede leje er opgjort til DKK 41.362.445.

*Estimates of return requirements and market values are prepared by Management and an external appraiser. The average return requirement for 2014 has been computed at 9,88%. Normalised rent has been computed at DKK 41,362,445.*

#### Følsomhedsanalyse - lejen

##### Sensitivity analysis - Rent

#### Ændring af normaliseret leje i pct Change in net rent (%)

|                                                        | +2%         | +1%         | 0%          | -1%         | -2%         |
|--------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Pct. af afkastkrav<br>Percentage of return requirement |             |             |             |             |             |
| +1,0                                                   | 225.756.710 | 223.543.409 | 221.330.108 | 219.116.807 | 216.903.506 |
| +0,5                                                   | 231.962.867 | 229.688.721 | 227.414.576 | 225.140.430 | 222.866.284 |
| Vægtet afkastkrav<br>Weighted return requirement       | 238.519.890 | 236.181.460 | 233.843.029 | 231.504.599 | 229.166.169 |
| -0,5                                                   | 245.458.398 | 243.051.944 | 240.645.489 | 238.239.034 | 235.832.579 |
| -1,0                                                   | 252.812.682 | 250.334.127 | 247.855.571 | 245.377.015 | 242.898.459 |

Investeringsejendommene anvendes til erhvervsudlejning. Ejendommene har pr. 31. december 2014 en tomgang på 32 %.

*The Company's investment property is used for commercial leasing. At 31 December 2014, the non-occupancy rate was 32 %.*

## Noter

### Notes

|                                                                                                                                    | 2014<br>DKK       | 2013<br>DKK        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Note 5. Værdiregulering</b><br><i>Value adjustment</i>                                                                          |                   |                    |
| Værdiregulering<br><i>Value adjustment of investment property</i>                                                                  | <u>5.709.157</u>  | <u>-36.527.179</u> |
|                                                                                                                                    | <u>5.709.157</u>  | <u>-36.527.179</u> |
| <br><b>Note 6. Andre finansielle indtægter</b><br><i>Other financial income</i>                                                    |                   |                    |
| Andre renteindtægter, valutakursgevinster og lignende indtægter<br><i>Other interest income, exchange gains and similar income</i> | <u>12.482.194</u> | <u>13.664.790</u>  |
|                                                                                                                                    | <u>12.482.194</u> | <u>13.664.790</u>  |
| <br><b>Note 7. Andre finansielle omkostninger</b><br><i>Other financial expenses</i>                                               |                   |                    |
| Renteomkostninger, valutakurstab og lignende omkostninger<br><i>Interest expenses, exchange losses and similar expenses</i>        | <u>22.509.048</u> | <u>22.333.219</u>  |
|                                                                                                                                    | <u>22.509.048</u> | <u>22.333.219</u>  |
| <br><b>Note 8. Skat af årets resultat</b><br><i>Tax for the year</i>                                                               |                   |                    |
| <b>Afstemning af skatteprocent af resultat før skat:</b><br><i>Reconciliation of tax rate applicable to pre-tax profit:</i>        |                   |                    |
| Dansk skatteprocent<br><i>Tax rate applicable in Denmark</i>                                                                       | 24,5              | 25                 |
| Regulering af udskudt skat, procent<br><i>Deferred tax adjustment (%)</i>                                                          | <u>-24,5</u>      | <u>-25</u>         |
| Effektiv skatteprocent<br><i>Effective tax rate</i>                                                                                | <u>0</u>          | <u>0</u>           |
| <br><b>Udskudt skatteforpligtelse fordeler sig således:</b><br><i>Breakdown of deferred tax liability:</i>                         |                   |                    |
| Udskudt skatteforpligtelse i alt<br><i>Total deferred tax liability</i>                                                            | <u>0</u>          | <u>0</u>           |

**Noter**  
Notes

**Note 9. Materielle anlægsaktiver**  
*Property, plant and equipment*

|                                             | <b>Investerings-<br/>ejendomme</b> |
|---------------------------------------------|------------------------------------|
|                                             | <i>Investment<br/>properties</i>   |
|                                             | <hr/>                              |
| <b>2014</b>                                 | <b>DKK</b>                         |
| <b>Kostpris</b>                             |                                    |
| <i>Cost</i>                                 |                                    |
| Saldo pr. 1/1 2014                          | 474.780.398                        |
| <i>Balance at 1/1 2014</i>                  |                                    |
| Tilgang i årets løb                         | 382.563                            |
| <i>Additions in the year</i>                |                                    |
| Afgang i årets løb                          | <u>3.233</u>                       |
| <i>Disposals in the year</i>                |                                    |
| <b>Kostpris pr. 31/12 2014</b>              | <u><b>475.159.728</b></u>          |
| <i>Cost at 31/12 2014</i>                   |                                    |
| <b>Værdireguleringer</b>                    |                                    |
| <i>Value adjustments</i>                    |                                    |
| Saldo pr. 1/1 2014                          | -247.025.856                       |
| <i>Balance at 1/1 2014</i>                  |                                    |
| Årets værdiregulering                       | <u>5.709.157</u>                   |
| <i>Value adjustments in the year</i>        |                                    |
| <b>Nedskrivninger pr. 31/12 2014</b>        | <u><b>-241.316.699</b></u>         |
| <i>Impairment at 31/12 2014</i>             |                                    |
| <b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2014</b> | <u><u><b>233.843.029</b></u></u>   |
| <i>Carrying amount at 31/12 2014</i>        |                                    |

**Noter**  
Notes

**Note 9. Materielle anlægsaktiver - fortsat**  
*Property, plant and equipment - continued*

|                                             | <b>Investerings-<br/>ejendomme</b> |
|---------------------------------------------|------------------------------------|
|                                             | <i>Investment<br/>properties</i>   |
|                                             | <hr/>                              |
| <b>2013</b>                                 | <b>DKK</b>                         |
| <b>Kostpris</b>                             |                                    |
| <i>Cost</i>                                 |                                    |
| Saldo pr. 1/1 2013                          | 473.320.090                        |
| <i>Balance at 1/1 2013</i>                  |                                    |
| Tilgang i årets løb                         | 2.027.686                          |
| <i>Additions in the year</i>                |                                    |
| Afgang i årets løb                          | <u>567.378</u>                     |
| <i>Disposals in the year</i>                |                                    |
| <b>Kostpris pr. 31/12 2013</b>              | <u><b>474.780.398</b></u>          |
| <i>Cost at 31/12 2013</i>                   |                                    |
| <b>Værdireguleringer</b>                    |                                    |
| <i>Value adjustments</i>                    |                                    |
| Saldo pr. 1/1 2013                          | -210.498.677                       |
| <i>Balance at 1/1 2013</i>                  |                                    |
| Årets værdiregulering                       | <u>-36.527.179</u>                 |
| <i>Value adjustments in the year</i>        |                                    |
| <b>Nedskrivninger pr. 31/12 2013</b>        | <u><b>-247.025.856</b></u>         |
| <i>Impairment at 31/12 2013</i>             |                                    |
| <b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2013</b> | <u><u><b>227.754.542</b></u></u>   |
| <i>Carrying amount at 31/12 2013</i>        |                                    |

## Noter

### Notes

|  | 2014<br>DKK | 2013<br>DKK |
|--|-------------|-------------|
|--|-------------|-------------|

#### Note 10. Gæld til bank og kreditinstitutter

*Payables to banks and credit institutions*

Gæld til bank og kreditinstitutter er fordelt således i balancen:

*Breakdown of payables to bank and credit institutions in the balance sheet:*

|                                 |                    |                    |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Kortfristede gældsforpligtelser | <u>341.588.032</u> | <u>338.956.534</u> |
| <i>Short-term liabilities</i>   |                    |                    |

#### Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2014

*Carrying amount at 31/12 2014*

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| <u>341.588.032</u> | <u>338.956.534</u> |
|--------------------|--------------------|

Gæld til bank og kreditinstitutter forfalder til betaling således:

*Payables to bank and credit institutions fall due for payment as follows:*

|                      |             |             |
|----------------------|-------------|-------------|
| Under 1 år           | 341.588.032 | 338.956.534 |
| <i>Within 1 year</i> |             |             |

|                              |          |          |
|------------------------------|----------|----------|
| 1-5 år                       | <u>0</u> | <u>0</u> |
| <i>Between 1 and 5 years</i> |          |          |

#### Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2014

*Carrying amount at 31/12 2014*

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| <u>341.588.032</u> | <u>338.956.534</u> |
|--------------------|--------------------|

Selskabets langfristede gældsforpligtelser forfalder 20. februar 2017.

*The company's long-term liabilities fall due on 20 February 2017.*

Forpligtelser er optaget til amortiseret kostpris og er alle optaget i DKK:

*Liabilities are recognised at amortised cost and are all recognised in DKK:*

|                                      | 31/12 2014         | Fast/variabel<br>rente<br><i>Fixed/floating<br/>rate</i> | Effektiv rente<br><i>Effective rate</i> | Udløb<br><i>Maturity</i> |
|--------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|
| JP Morgan AG                         | <u>341.588.032</u> | Variabel /<br>Floating rate                              | 1,42%                                   | 20/2 2017                |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2014 | <u>341.588.032</u> |                                                          |                                         |                          |
| <i>Carrying amount at 31/12 2014</i> |                    |                                                          |                                         |                          |

Den regnskabsmæssige værdi af gæld til bank og kreditinstitutter svarer tilnærmelsesvis til dagsværdien.

*The carrying amount of payables to banks and credit institutions approximates fair value.*

## Noter

### Notes

31/12 2014  
DKK

31/12 2013  
DKK

#### Note 11. Sikkerhedsstillelser *Security for loans*

Til sikkerhed for gæld er der afgivet sikkerhed i følgende aktiver:  
*The following assets have been put up as security for the Company's debt:*

Investeringsejendomme, regnskabsmæssig værdi  
*Investment property, carrying amount*

233.843.029

227.754.542

#### Note 12. Nærtstående parter *Related parties*

Tommas Jakobsen og Per Gunnar Isaksson er bestyrelsesmedlemmer i HBI Denmark Propco ApS. De er ikke betalt for deres ydelser af HBI Denmark Propco ApS, men er ansat af Hestia Danmark ApS, der yder købs-, salgs- og managementydelser til HBI Denmark Propco ApS. Hestia Danmark ApS har i perioden faktureret DKK 2.435.675 for deres ydelser.

*Tommas Jakobsen and Per Gunnar Isaksson are members of the Supervisory Board of HBI Denmark Propco ApS. They are not paid by HBI Denmark Propco ApS but are employed by Hestia Danmark ApS, which provides procurement, sales and management services to HBI Denmark Propco ApS. The amount charged by Hestia Danmark ApS in the year ended 2014 for services rendered was DKK 2,435,675.*

#### Note 13. Finansielle risici og finansielle instrumenter *Financial risks and financial instruments*

##### Valutarisici *Foreign exchange risks*

Selskabet har ingen væsentlig valutarisici, eftersom selskabet primært har indtægter og omkostninger i rapporteringsvalutaen DKK.

*As the company's income and costs are primarily in its reporting currency, DKK, the Company is not exposed to any significant currency risks.*

##### Renterisici *Interest rate risks*

HBI Denmark Propco ApS har som følge af selskabets investerings- og finansieringsaktiviteter minimeret risikoeksponering, relateret til udsving i renteniveauet i Eurozonen samt Danmark. Den primære renteeksponering er relateret til Euribor og Cíbor.

*The Company is exposed to insignificant interest rate risks as a result of its investing and financing activities, related to fluctuations in interest rate levels in the Eurozone and Denmark. Its primary exposure is related to Euribor and Cíbor.*

Udsving i renteniveauet i Eurozonen samt Danmark vil derfor hverken have effekt på selskabets totalindkomstopgørelse eller egenkapital eller påvirke fremtidige cash flows fra finansielle forpligtelser.

*Accordingly, interest rate fluctuations in the Eurozone or Denmark have no effect on the Company's comprehensive income statement or equity, nor on future cash flows relating to financial liabilities.*

Selskabet har derfor valgt ikke at udarbejde analyse af totalindkomstopgørelsens og egenkapitalens følsomhed over for fremtidige udsving i renteniveauet.

*Against this background, the Company has chosen not to prepare an analysis of the sensitivity of the comprehensive income statement and equity to future interest rate fluctuations.*

## Noter

### Notes

#### Note 13. Finansielle risici og finansielle instrumenter - fortsat

##### *Financial risks and financial instruments - continued*

Oversigt over lån, hvor der er indgået renteswap:

*Loans where interest rates have been swapped:*

|                                                                              | 31/12 2014         | Fast/variabel<br>rente<br><i>Fixed/floating<br/>rate</i> | Effektiv rente<br><i>Effective rate</i> | Udløb<br><i>Maturity</i> |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|
| JP Morgan AG                                                                 | <u>341.588.032</u> | Fast/fixed                                               | 4,41%                                   | 20/2-2017                |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2014<br><i>Carrying amount at 31/12 2014</i> | <u>341.588.032</u> |                                                          |                                         |                          |

Renteeksponeringen ved udsving i renteniveauet består i ændring af ydelsen på variabelt forrentede lån, ændring i renteafkast på indestående i kreditinstitutter samt kursudsving på renteswaps.

*The interest rate exposure relating to interest rate changes comprises changes in payments on floating-rate loans, changes in interest yields on balances with credit institutions and changes in prices of interest rate swaps.*

En stigning i renteniveauet vil have en positiv effekt på værdien af de renteswaps, der er indregnet under anden gæld.

*A higher interest rate level will have a positive effect on the value of interest rate swaps recognised under 'Other payables'.*

#### Dagsværdi

##### *Fair values*

Nedenfor ses en sammenligning af den regnskabsmæssige værdi og dagsværdien for de kategorier af finansielle instrumenter, der indgår i selskabets årsregnskab.

*Set out below is a comparison by class of the carrying amounts and fair value of the Company's financial instruments that are carried in the financial statements.*

| Finansielle aktiver<br><i>Financial assets</i>                          | Regnskabsmæssig værdi<br><i>Carrying amount</i> |             | Dagsværdi<br><i>Fair value</i> |             |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------|--------------------------------|-------------|
|                                                                         | 2014                                            | 2013        | 2014                           | 2013        |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser<br><i>Trade receivables</i> | 6.645.597                                       | 6.205.556   | 6.645.597                      | 6.205.556   |
| Likvide beholdninger<br><i>Cash</i>                                     | 23.479.430                                      | 24.672.986  | 23.479.430                     | 24.672.986  |
| <b>Finansielle forpligtelser</b><br><i>Financial liabilities</i>        |                                                 |             |                                |             |
| Gæld til realkreditinstitutter<br><i>Mortgage debt</i>                  | 341.588.032                                     | 338.956.534 | 341.967.336                    | 341.967.336 |
| Kreditorer og anden gæld<br><i>Trade and other payables</i>             | 28.333.640                                      | 40.575.018  | 28.333.640                     | 40.575.018  |

## Noter

### Notes

#### Note 13. Finansielle risici og finansielle instrumenter - fortsat

*Financial risks and financial instruments - continued*

Dagsværdien af finansielle aktiver og forpligtelser opgøres til det beløb, som instrumentet skønnes at kunne omsættes til ved en handel mellem villige parter, bortset fra tvangs- eller likvidationssalg. Følgende metoder og forudsætninger er anvendt ved opgørelsen af dagsværdier:

*The fair value of financial assets and liabilities are included at an estimate of the amount at which the instrument could be exchanged in a current transaction between willing parties, other than in a forced or liquidation sale. The following methods and assumptions were used to estimate fair values:*

- Dagsværdien af likvide beholdninger, tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser, leverandørforpligtelser og andre kortfristede forpligtelser udgør en tilnærmelse af den regnskabsmæssige værdi på grund af den korte løbetid for disse instrumenter.
- *The fair value of cash, trade receivables, trade payables and other current liabilities approximate their carrying amounts due to the short-term maturities of these instruments.*
- Dagsværdien af fast forrentede lån til realkreditinstitutter udgør tilnærmelsesvis lånets regnskabsmæssige værdi før amortiserede transaktionsomkostninger.
- *The fair value of fixed-interest mortgage loans approximates the carrying amount of the loan before amortised transaction costs.*
- Dagsværdien af lejerindskud skønnes ved at diskontere det modtagne nominelle beløb til den forventede tilbagebetalingsdag på baggrund af den gældende markedsrente.
- *The fair value of tenant deposits is estimated by discounting the nominal amount received to the expected date of repayment based on prevailing market interest rates.*

#### Likviditetsrisici

##### *Liquidity risks*

Det er selskabets strategi at reducere likviditetsrisikoen ved optagelse af langfristede afdragsfrie lån.  
*It is the company's strategy to reduce the liquidity risk by taking out long-term interest-only loans.*

| Pr. 31. december 2014                                                              | På anfordring | Forfalder inden<br>for 1 år  | Forfalder<br>mellem 1 og 2 år           | Forfalder<br>mellem 2 og 5 år           | Forfalder ud<br>over 5 år                 | Total              |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------|
| Year ended 31 December 2014                                                        | On demand     | Falling due<br>within 1 year | Falling due<br>between 1 and 2<br>years | Falling due<br>between 2 and 5<br>years | Falling due after<br>more than 5<br>years | Total              |
| Rentebærende ind- og udlån<br><i>Interest-bearing loans and borrowings</i>         | 0             | 341.588.032                  | 0                                       | 0                                       | 0                                         | 341.588.032        |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser og<br>anden gæld<br><i>Trade payables</i> | 0             | 1.337.387                    | 0                                       | 0                                       | 0                                         | 1.337.387          |
| Anden gæld<br><i>Other payables</i>                                                | 0             | 26.996.252                   | 0                                       | 0                                       | 0                                         | 26.996.252         |
|                                                                                    | <u>0</u>      | <u>369.921.671</u>           | <u>0</u>                                | <u>0</u>                                | <u>0</u>                                  | <u>369.921.671</u> |
| Pr. 31. december 2013                                                              |               |                              |                                         |                                         |                                           |                    |
| Year ended 31 December 2013                                                        |               |                              |                                         |                                         |                                           |                    |
| Rentebærende ind- og udlån<br><i>Interest-bearing loans and borrowings</i>         | 0             | 338.956.534                  | 0                                       | 0                                       | 0                                         | 338.956.534        |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser og<br>anden gæld<br><i>Trade payables</i> | 0             | 1.414.952                    | 0                                       | 0                                       | 0                                         | 1.414.952          |
| Anden gæld<br><i>Other payables</i>                                                | 0             | 39.160.066                   | 0                                       | 0                                       | 0                                         | 39.160.066         |
|                                                                                    | <u>0</u>      | <u>379.531.552</u>           | <u>0</u>                                | <u>0</u>                                | <u>0</u>                                  | <u>379.531.552</u> |

## Noter

### Notes

#### Kreditrisici

##### Credit risks

Selskabet afdækker risikoen ved deposita og bankgarantier fra lejere.

*The company hedges the credit risk by means of deposits and bank guarantees from tenants.*

#### Kapitalstyring

##### Capital management

Det primære formål med selskabets kapitalstyring er at sikre, at det holder sig inden for sine kvantitative bankaftaler og bibeholder en stærk kreditvurdering.

*The primary objective of the Company's capital management is to ensure that it remains within its quantitative banking covenants and maintains a strong credit rating.*

Selskabet overvåger kapital primært ved hjælp af et lån i forhold til et værdiprincip, der er beregnet som den udestående bankgæld divideret med værdien af investeringsejendomme. Selskabets politik er at holde det gennemsnitlige lån i forhold til værdi-ratio for selskabet lavere end 50 %.

*The Company monitors capital primarily using a loan to value ratio, which is calculated as the amount of outstanding bank debt divided by the valuation of the investment property. The Company's policy is to keep the average loan to value ratio of the Company lower than 50 %.*

I perioden har selskabet ikke brudt nogle af sine låneaftaler, og der har ikke været brud på øvrige forpligtelser i henhold til låneaftalerne.

*During the period, the Company did not breach any of its loan covenants, nor did it default on any other of its obligations under its loan agreements.*