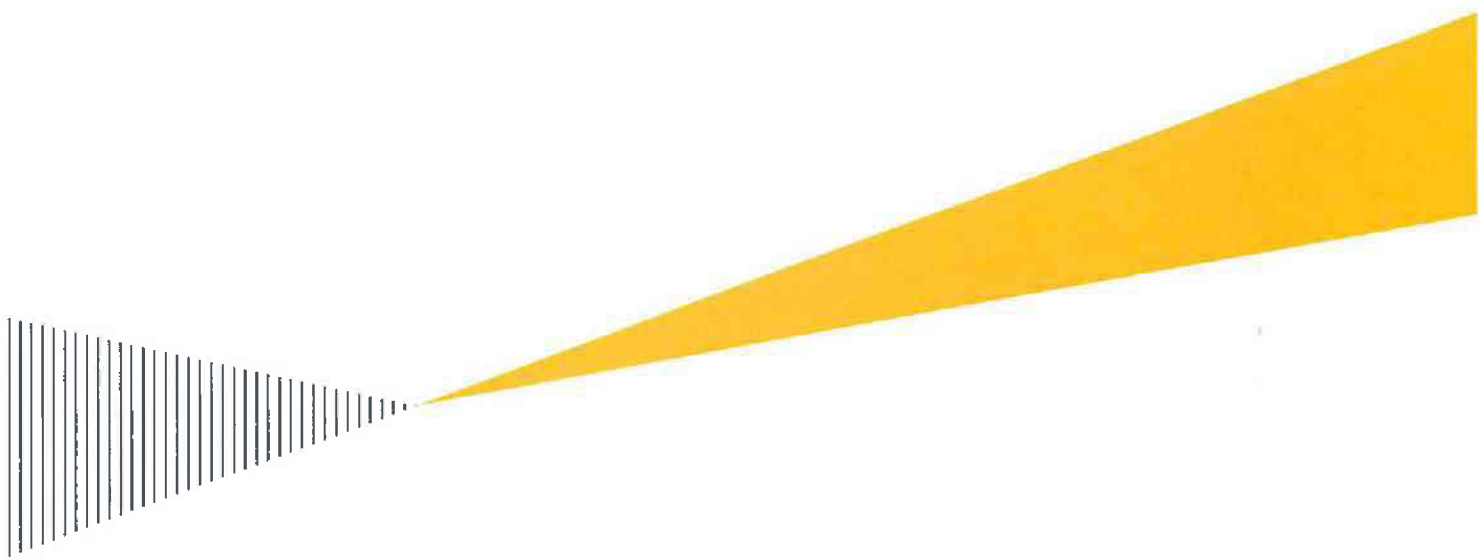


# HBI France Propco ApS

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

CVR No. 28 96 44 55



## Årsrapport for 2014

10. regnskabsår

*Annual report for the year ended 31 December 2014*

*10th financial year*

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 1. juli 2015

*Adopted at the annual general meeting  
on 1 July 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.

**EY**Building a better  
working world

## Indholdsfortegnelse/Contents

Oplysninger om selskabet <i>Company details</i>	1
Ledelsespåtegning <i>Statement by management on the annual report</i>	2
Den uafhængige revisors erklæringer <i>Independent auditor's reports</i>	3
Hoved- og nøgletal <i>Financial highlights</i>	5
Ledelsesberetning <i>Management's review</i>	6
Totalindkomstopgørelse <i>Statement of comprehensive income</i>	9
Opgørelse af finansiell stilling <i>Statement of financial position</i>	10
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of changes in equity</i>	12
Opgørelse af pengestrømme <i>Statement of cash flows</i>	13
Noter <i>Notes</i>	15

## Oplysninger om selskabet

### *Company details*

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

### **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 France 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 1. juli 2015  
Copenhagen.

Direktionen/Executive board:



Tommas Jakobsen

Bestyrelsen/Supervisory board:



Tommas Jakobsen  
førmænd/chairman



Per Gunnar Isaksson

## Statement by management on the annual report

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

The annual report is prepared in accordance with with international Financial Reporting Standards as adopted by the EU and additional disclosure requirements 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 about the matters the review deals with.

We recommend that the annual report be approved at the annual general meeting.

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i HBI France Propco ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for HBI France 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 revisionshandlingerne for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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.

## Independent auditor's reports

To the shareholders of HBI France Propco ApS

### Report on financial statements

We have audited the financial statements of HBI France 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### 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 årsregnskabs 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 1. juli 2015  
Copenhagen, 1 July 2015

### Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab



Henrik Reedtz

statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

## Independent auditor's reports - continued

*Our audit has not resulted in any qualification.*

### 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 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.EUR)</b>					
<i>Key figures (in EUR thousands, except per share data)</i>					
<b>Totalindkomstopgørelse</b>					
<i>Statement of comprehensive income</i>					
Nettoomsætning	3.404	4.190	4.612	5.839	7.302
<i>Revenue</i>					
Bruttofortjeneste (Bruttotab)	2.633	2.575	3.990	5.368	7.416
<i>Gross profit/loss</i>					
Resultat før finansielle poster (EBIT)	-1.017	785	10.759	8.497	2.533
<i>Profit/loss before net financials (EBIT)</i>					
Finansielle poster	-901	-978	-3.549	-6.664	-7.722
<i>Net financials</i>					
Årets resultat	-1.918	140	8.543	2.547	-5.455
<i>Profit/loss for the year</i>					
<b>Opgørelse af finansiell stilling</b>					
<i>Statement of financial position</i>					
Egenkapital	-2.178	-260	-400	-54.064	-56.611
<i>Equity</i>					
Balancesum	38.301	43.543	49.779	51.278	64.051
<i>Balance sheet total</i>					
<b>Nøgletal i %</b>					
<i>Ratios in %</i>					
Afkastningsgrad	-2,5	1,7	21,3	14,7	3,9
<i>Return on assets</i>					
Soliditetsgrad	-5,7	-0,6	-0,8	-105,4	-88,4
<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 issued by the Danish Society of Financial Analysts in 2010. Reference is made to the definitions and concepts described in the accounting policies.*

#### Definitioner på nøgletal:

*Definition 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 underskud på EUR 1.918.180, og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en negativ egenkapital på EUR 2.178.102.

Selskabet opnåede i 2014 lejeindtægter på EUR 3.404.182 (2013: EUR 4.190.369).

Selskabets investeringsejendomme er optaget til dagsværdi og er vurderet af CBRE og selskabets ledelse til EUR 27.809.999 (2013: EUR 34.330.000).

### 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, markedssituation samt erfaring.

Der er til brug for værdiansættelsen af de enkelte investeringsejendomme anlagt forudsætninger, som relaterer sig til de særlige forhold, der er gældende for selskabets investeringsejendomme. De særlige forhold relaterer sig til investeringsejendommenes beliggenhed, investeringsejendommenes tomgangsniveau, som ligger over markedsgennemsnittet, samt investeringsejendommenes begrænsede anvendelse inden for let industri.

Disse forhold øger usikkerheden i forhold til anvendte afkastkrav og fremtidige pengestrømme. Endvidere har transaktioner med sammenlignelige ejendomme været begrænset i perioden op til årsafslutningen. Som følge

## 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 loss of EUR 1,918,180, and the balance sheet at 31 December 2014 shows a deficit on equity of EUR 2,178,102.*

*The company recorded rental income of EUR 3,404,182 for the year ended 31 December 2014 (2013: EUR 4,190,369).*

*The company's investment properties is stated at fair value and has been valued at EUR 27,809,999 (2012: EUR 34,330,000) by CBRE and the company's management in cooperation.*

### Recognition and measurement uncertainties

*The company's investment properties are 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, current market conditions and experience.*

*The valuation of individual investment properties is based on assumptions relating to the special conditions applying to the company's investment property. Those special conditions relate to the location of investment properties, vacancy rates, which are above market average, and the limited applicability of the investment properties in light industry.*

*These conditions add to the uncertainty associated with return requirements and future cash flows. Moreover, transactions involving comparable properties were scarce in the period up to year-end. As a result, the*

## Ledelsesberetning - fortsat

heraf er der usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme.

Salg af en ejendom er sket til værdi, som indikerer, at de estimerede værdier pr. 31. december 2014 er korrekte.

### 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 er i brud med enkelte lånevilkår overfor ejendommens 1. prioritetspanthaver. Långiver har dog givet midlertidig accept heraf, ligesom långiver midlertidigt har accepteret, at selskabet anvender fri likviditet til finansiering af ejendommens løbende drift.

Det er ledelsens opfattelse, at långiver fortsat vil understøtte selskabet i den kontrollerede nedlukning, som er igangsat. Baseret på denne vurdering er årsrapporten er aflagt med fortsat drift for øje.

## Management's review - continued

*valuation of the company's investment property is subject to considerable uncertainty.*

*Post balance sheet sales have indicated that the valuations as at 31 December 2014 are correct.*

### 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 is in breach of certain covenants agreed with the holder of first mortgages. The lender has temporarily agreed to this, and to the company using free liquidity to finance current operations.*

*Management is confident that the lender will continue to support the controlled shutdown of the company, against which background the annual report has been prepared on a going concern assumption.*

## Ledelsesberetning - fortsat

### 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

Selskabets ledelse forventer at fortsætte arbejdet med en kontrolleret nedlukning af selskabet og forventer et resultat for 2015 på niveau med 2014.

## *Management's review - continued*

### *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 management expects to continue the work with a controlled shutdown of the company and expects a result of 2015 on par with 2014.*

## Totalindkomstopgørelse

1. januar - 31. december

Statement of comprehensive income  
for the year ended 31 December

	Notes	2014 EUR	2013 EUR
Nettoomsætning <i>Revenue</i>		3.404.182	4.190.369
Andre driftsindtægter <i>Other operating income</i>		173.475	659.637
Omkostninger ved udlejning <i>Rental expenses</i>		<u>944.366</u>	<u>2.275.012</u>
<b>Bruttofortjeneste</b> <i>Gross margin</i>		2.633.291	2.574.994
Værdiregulering <i>Value adjustment</i>	5	-2.036.980	-1.804.316
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		1.137.915	547.560
Gevinst/tab ved salg af investeringsejendomme <i>Profit/loss on sale of investment property</i>		<u>475.751</u>	<u>-561.497</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b> <i>Loss/Profit before net financials</i>		-1.017.355	784.615
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	6	1.697.696	2.611.835
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	7	<u>2.598.521</u>	<u>3.589.360</u>
<b>Resultat af ophørende aktiviteter før skat</b> <i>Loss from discontinued operations before tax</i>		-1.918.180	-192.910
Skat af årets resultat <i>Tax for the year</i>	8	<u>0</u>	<u>-333.333</u>
<b>Årets resultat af ophørende aktiviteter</b> <i>Net loss(profit) for the year from discontinued operations</i>		-1.918.180	140.423
<b>Anden totalindkomst i alt</b> <i>Total other comprehensive income</i>		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Totalindkomst i alt</b> <i>Total comprehensive income for the year</i>		<u><u>-1.918.180</u></u>	<u><u>140.423</u></u>

Årets resultat overføres til selskabets anpartshaveres andel af egenkapitalen.

*The loss for the year is transferred to shareholders' share of equity.*

**Opgørelse af finansiel stilling**  
**pr. 31. december**  
*Statement of financial position*  
*at 31 December*

	Notes	2014 EUR	2013 EUR
<b>Aktiver</b>			
<i>Assets</i>			
<b>Langfristede aktiver</b>			
<i>Non-current assets</i>			
Investeringsejendomme	2+9	27.809.999	34.330.000
<i>Investment property</i>			
Udskudt skatteaktiv	8	0	333.333
<i>Deferred tax asset</i>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>317.426</u>	<u>281.275</u>
<i>Receivables from group enterprises</i>			
<b>Langfristede aktiver i alt</b>		<u>28.127.425</u>	<u>34.944.608</u>
<i>Total non-current assets</i>			
<b>Kortfristede aktiver</b>			
<i>Current assets</i>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.309.740	1.401.978
<i>Trade receivables</i>			
Andre tilgodehavender		2.868.717	1.797.013
<i>Other receivables</i>			
Periodeafgrænsningsposter		<u>377.569</u>	<u>724.079</u>
<i>Prepayments</i>			
<b>Tilgodehavender</b>		<u>4.556.026</u>	<u>3.923.070</u>
<i>Receivables</i>			
Likvide beholdninger		<u>5.617.610</u>	<u>4.675.538</u>
<i>Cash</i>			
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>		<u>10.173.636</u>	<u>8.598.608</u>
<i>Total current assets</i>			
<b>Aktiver i alt</b>		<u>38.301.061</u>	<u>43.543.216</u>
<i>Total assets</i>			

**Opgørelse af finansiel stilling**  
pr. 31. december  
*Statement of financial position*  
at 31 December

	Notes	2014 EUR	2013 EUR
<b>Passiver</b>			
<i>Equity and liabilities</i>			
<b>Egenkapital</b>			
<i>Equity</i>			
Anpartskapital <i>Share capital</i>		45.414.887	45.414.887
Overført resultat <i>Retained earnings (Accumulated loss)</i>		<u>-47.592.989</u>	<u>-45.674.809</u>
<b>Egenkapital i alt</b> <i>Total equity</i>		<u>-2.178.102</u>	<u>-259.922</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
<i>Non-current liabilities</i>			
<i>Total non-current liabilities</i>			
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
<i>Current liabilities</i>			
Kort del af gæld til realkreditinstitutter <i>Current portion of long-term mortgage debt</i>	10	36.840.986	39.104.634
Modtagne forudbetalinger fra kunder <i>Prepayments received from customers</i>		697.922	754.809
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		150.335	137.196
Anden gæld <i>Other payables</i>		1.688.741	2.583.472
Periodeafgrænsningsposter <i>Deferred income</i>		<u>1.101.179</u>	<u>1.223.027</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> <i>Total current liabilities</i>		<u>40.479.163</u>	<u>43.803.138</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b> <i>Total liabilities</i>		<u>40.479.163</u>	<u>43.803.138</u>
<b>Passiver i alt</b> <i>Total equity and liabilities</i>		<u>38.301.061</u>	<u>43.543.216</u>

## Egenkapitaloppgørelse

Statement of changes in equity

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
	<i>Share capital</i>	<i>Retained earnings</i>	<i>Total</i>
Egenkapital pr. 1/1 2014 <i>Equity at 1/1 2014</i>	45.414.887	-45.674.809	-259.922
Totalindkomst for perioden 1/1 2014 - 31/12 2014 <i>Total comprehensive income for the year ended 31/12 2014</i>		<u>-1.918.180</u>	<u>-1.918.180</u>
Egenkapital pr. 31/12 2014 <i>Equity at 31/12 2014</i>	<u>45.414.887</u>	<u>-47.592.989</u>	<u>-2.178.102</u>

31/12 2014      31/12 2013  
EUR                      EUR

Anpartskapitalen EUR 45.414.887 sammensættes således:  
*Analysis of the company's share capital, EUR 45,414,887:*

45.414.887 anpartar a EUR 1 <i>45,414,887 shares of EUR 1 each</i>	<u>45.414.887</u>	<u>45.414.887</u>
	<u>45.414.887</u>	<u>45.414.887</u>

Anpartskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:  
*Analysis of changes in the share capital over the past 5 years:*

EUR	2014 EUR	2013 EUR	2012 EUR	2011 EUR	2010 EUR
Pr. 1. januar <i>At 1 January</i>	45.414.887	45.414.887	294.981	294.981	294.981
Kapitalforhøjelse <i>Capital increase</i>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>45.119.906</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Pr. 31. december <i>At 31 December</i>	<u>45.414.887</u>	<u>45.414.887</u>	<u>45.414.887</u>	<u>294.981</u>	<u>294.981</u>

**EY**Building a better  
working world

## Opgørelse af pengestrømme

*Statement of cash flows*

	2014 EUR	2013 EUR
<b>Driftsaktivitet</b> <i>Operating activities</i>		
Resultat før finansielle poster <i>Profit/loss before net financials</i>	-1.017.355	784.615
<b>Reguleringer mellem resultat før finansielle poster og pengestrømme fra driftsaktiviteter</b> <i>Adjustment to reconcile profit/loss before financials to net cash flows from operating activities</i>		
<b>Illikvider:</b> <i>Non-cash:</i>		
Værdiregulering af investeringsejendomme <i>Value adjustment of investment property</i>	2.036.980	1.804.316
Andre reguleringer i illikvide <i>Other changes in non-cash</i>	1.016.354	0
<b>Ændring i driftskapital:</b> <i>Working capital adjustments:</i>		
Ændring i debitorer og øvrige tilgodehavender <i>Changes in trade and other receivables</i>	-669.107	1.128.014
Ændring i kreditorer og øvrige kreditorer <i>Changes in trade and other payables</i>	<u>-1.060.327</u>	<u>-3.270.086</u>
<b>Netto pengestrømme fra driftsaktiviteten</b> <i>Net cash flows from operating activities</i>	<u>306.545</u>	<u>446.859</u>
<b>Investeringsaktiviteter:</b> <i>Investing activities:</i>		
Salg af investeringsejendomme <i>Sale of investment property</i>	3.800.000	7.700.000
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	<u>1.697.696</u>	<u>27.930</u>
<b>Netto pengestrømme fra investeringsaktiviteten</b> <i>Net cash flows from investing activities</i>	<u>5.497.696</u>	<u>7.727.930</u>

**Opgørelse af pengestrømme - fortsat**  
*Statement of cash flows - continued*

	2014 EUR	2013 EUR
<b>Finansieringsaktiviteter:</b> <i>Financing activities:</i>		
Afdrag på gæld <i>Repayment of borrowings</i>	-2.263.648	-2.555.000
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	<u>-2.598.521</u>	<u>-3.589.360</u>
<b>Netto pengestrømme fra finansieringsaktiviteten</b> <i>Net cash flows from financing activities</i>	<u>-4.862.169</u>	<u>-6.144.360</u>
<b>Årets pengestrøm</b> <i>Net cash flow for the year</i>	<u>942.072</u>	<u>2.030.429</u>
<b>Likvider</b> <i>Cash and cash equivalents</i>		
Likvider pr. 1/1 2014 <i>Cash and cash equivalents at 1/1 2014</i>	4.675.538	2.645.109
Årets pengestrøm <i>Net cash flow for the year</i>	<u>942.072</u>	<u>2.030.429</u>
<b>Likvider pr. 31/12 2014</b> <i>Cash and cash equivalents at 31/12 2014</i>	<u>5.617.610</u>	<u>4.675.538</u>

## Noter Notes

### **Note 1. Anvendt regnskabspraksis** *Accounting policies*

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

#### **Rapporteringsvaluta**

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som tidligere.

#### **Nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag**

##### **Navn:**

IAS 27 (ændret) Separate årsregnskaber:

- ikrafttrædelsesdato fra og med 1. januar 2014

IAS 32 (ændret) Finansielle instrumenter; præsentation:

- ikrafttrædelsesdato fra og med 1. januar 2014

*The annual report of HBI France 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.*

#### **Reporting currency**

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

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

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

##### **Name:**

*IAS 27 (amended) Separate Financial Statements:*

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

*IAS 32 (amended) Financial Instruments: Presentation:*

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

## Noter

### Notes

#### Note 1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat

##### *Accounting policies - continued*

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

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

Navn:

IAS 24 Oplysning om nærtstående parter:

- ikrafttrædelsesdato fra og med 1. juli 2014

IAS 40 Investeringsejendomme:

- ikrafttrædelsesdato fra og med 1. juli 2014

IFRS 13 Måling af dagsværdi:

- ikrafttrædelsesdato fra og med 1. juli 2014

IFRS 15 Indregning af omsætning fra kontrakter med kunder:

- ikrafttrædelsesdato fra og med 1. januar 2017

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.

*New and revised standards and bases for conclusion not yet effective*

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

*Name:*

*IAS 24 Related Party Disclosures:*

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

*IAS 40 Investment Property:*

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

*IFRS 13 Fair Value Measurement:*

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

*IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers:*

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

*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.*

## Noter

Notes

### Note 1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat

*Accounting policies - continued*

#### 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 kursgevinster 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).

#### Revenue

*Rental income from investment properties is 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 Company 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 tidshorizont 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 fratrukket 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.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### *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.*

#### *Prepayments*

*Prepayments recognised under 'Assets' comprise prepaid expenses regarding subsequent reporting years.*

## Noter

### Notes

#### Note 1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat

##### *Accounting policies - continued*

##### **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 22% 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.

##### **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 22% 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 recognised as a liability 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 samt modtaget udbytte fra associerede virksomheder.

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 and dividends received from associates.*

*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 the company's ability to remain a going concern*

Selskabet genererer fortsat ikke tilstrækkelig likviditet til at dække de løbende driftsomkostninger og finansieringsforpligtelser, men kan ved hjælp af den eksisterende likviditet foreløbigt 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 er i brud med lånevilkår overfor ejendommenes 1. prioritetspanthaver. Lånegiver har dog givet midlertidig accept heraf, ligesom långiver midlertidigt har accepteret, at selskabet anvender fri likviditet til finansiering af ejendommenes løbende drift.

*The company is in breach of certain covenants agreed with the holder of first mortgages. The lender has temporarily agreed to this, and to the company using free liquidity to finance current operations.*

Det er dog ledelsens opfattelse, at långiver fortsat vil understøtte selskabet i den kontrollerede nedlukning, som er igangsat. Baseret på denne vurdering er årsrapporten er aflagt med fortsat drift for øje.

*However, management is confident that the lender will continue to support the controlled shutdown of the company, against which background the annual report has been prepared on a going concern assumption.*

## Noter

### Notes

#### 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 ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter, markedssituation samt erfaring.

*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, current market conditions and experience.*

Der er til brug for værdiansættelsen af de enkelte investeringsejendomme anlagt forudsætninger, som relaterer sig til de særlige forhold, der er gældende for selskabets investeringsejendomme. De særlige forhold relaterer sig til investeringsejendommens beliggenhed, investeringsejendommens tomgangsniveau, som ligger over markedsgennemsnittet, samt investeringsejendommens begrænsede anvendelse inden for let industri. Disse forhold øger usikkerheden i forhold til anvendte afkastkrav og fremtidige pengestrømme. Endvidere har transaktioner med sammenlignelige ejendomme været begrænset i perioden op til årsafslutningen. Som følge heraf er der usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme.

*The valuation of individual investment properties is based on assumptions relating to the special conditions applying to the company's investment property. Those special conditions relate to the location of investment properties, vacancy rates, which are above market average, and the limited applicability of the investment properties in light industry. These conditions add to the uncertainty associated with return requirements and future cash flows. Moreover, transactions involving comparable properties were scarce in the period up to year-end. As a result, the valuation of the company's investment property is subject to uncertainty.*

Salg af en ejendom er sket til en værdi, som indikerer, at de estimerede værdier pr. 31. december 2014 er korrekte.

*Post balance sheet sale have indicated that the valuations as at 31 December 2014 are correct.*

## 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 which applies 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 med assistance af ekstern valuar. Det gennemsnitlige afkastkrav for 2014 er opgjort til 11,53%. Det normaliserede driftsresultat er opgjort til EUR 3.109.014.

*Estimates of return requirements and market values are computed with assistance from external valuation consultants. The average return requirement for 2014 has been computed at 11,53%. Normalised operating income has been computed at EUR 3,109,014.*

#### Følsomhedsanalyse - lejen

##### Sensitivity analysis - Rent

#### Ændring af normaliseret leje i pct

##### Change in net rent (%)

	+2%	+1%	0%	-1%	-2%
Pct. af afkastkrav Percentage of yield requirement					
+1,0	26.152.110	25.895.716	25.639.323	25.382.930	25.126.537
+0,5	27.214.195	26.947.389	26.680.584	26.413.778	26.146.972
Vægtet afkastkrav Weighted yield requirement	28.366.199	28.088.099	27.809.999	27.531.899	27.253.799
-0,5	29.620.045	29.329.653	29.039.260	28.748.867	28.458.475
-1,0	30.989.863	30.686.040	30.382.218	30.078.396	29.774.574

## Noter

### Notes

	2014 EUR	2013 EUR
<b>Note 5. Værdiregulering</b> <i>Value adjustment</i>		
Værdiregulering <i>Value adjustment of investment property</i>	<u>-2.036.980</u>	<u>-1.804.316</u>
	<u>-2.036.980</u>	<u>-1.804.316</u>
<b>Note 6. Andre finansielle indtægter</b> <i>Other financial income</i>		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder <i>Interest income, group entities</i>	11.890	11.151
Andre renteindtægter, valutakursgevinster og lignende indtægter <i>Other interest income, exchange gains and similar income</i>	<u>1.685.806</u>	<u>2.600.684</u>
	<u>1.697.696</u>	<u>2.611.835</u>
<b>Note 7. Andre finansielle omkostninger</b> <i>Other financial expenses</i>		
Renteomkostninger, valutakurstab og lignende omkostninger <i>Interest expenses, exchange losses and similar expenses</i>	<u>2.598.521</u>	<u>3.589.360</u>
	<u>2.598.521</u>	<u>3.589.360</u>

## Noter

Notes

	2014 EUR	2013 EUR
<b>Note 8. Skat af årets resultat</b> <i>Tax for the period</i>		
<b>Afstemning af skatteprocent af resultat før skat:</b> <i>Reconciliation of tax rate applicable to pre-tax profit:</i>		
Dansk skatteprocent <i>Tax rate applicable in Denmark</i>	24,50	25
Forskel mellem dansk og udenlandsk skatteprocent <i>Difference between tax rates applicable in Denmark and in other jurisdictions</i>	<u>-24,50</u>	<u>-25</u>
<b>Effektiv skatteprocent</b> <i>Effective tax rate</i>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>
 <b>Årets skat fordeles således:</b> <i>Breakdown of tax for the period:</i>		
Ændring af skatteaktiv <i>Changes in tax asset</i>	<u>0</u>	<u>-333.333</u>
<b>I alt</b> <i>Total</i>	<u><u>0</u></u>	<u><u>-333.333</u></u>

## Noter

Notes

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

	Investerings- ejendomme
	<i>Investment properties</i>
	<u>                    </u>
2014	EUR
<b>Kostpris</b>	
<i>Cost</i>	
Saldo pr. 1/1 2014	49.717.178
<i>Balance at 1/1 2014</i>	
Tilgang i årets løb	32.231
<i>Additions in the year</i>	
Afgang i årets løb	<u>4.515.252</u>
<i>Disposals in the year</i>	
Kostpris pr. 31/12 2014	<u>45.234.157</u>
<i>Cost at 31/12 2014</i>	
<b>Værdireguleringer</b>	
<i>Value adjustments</i>	
Saldo pr. 1/1 2014	-15.387.178
<i>Balance at 1/1 2014</i>	
Årets værdiregulering	<u>-2.036.980</u>
<i>Value adjustments in the year</i>	
Nedskrivninger pr. 31/12 2014	<u>-17.424.158</u>
<i>Write-downs at 31/12 2014</i>	
Værdi pr. 31/12 2014	27.809.999
<i>Carrying amount at 31/12 2014</i>	
Investeringsejendomme bestemt for salg	<u>0</u>
<i>Classified as held for sale</i>	
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2014</b>	<u>27.809.999</u>
<i>Carrying amount at 31/12 2014</i>	

## Noter

Notes

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

	Investerings- ejendomme
	<i>Investment properties</i>
	<hr/>
2013	EUR
<b>Kostpris</b>	
<i>Cost</i>	
Saldo pr. 1/1 2013 <i>Balance at 1/1 2013</i>	59.132.065
Tilgang i årets løb <i>Additions in the year</i>	0
Afgang i årets løb <i>Disposals in the year</i>	<u>9.414.887</u>
<b>Kostpris pr. 31/12 2013</b> <i>Cost at 31/12 2013</i>	<u>49.717.178</u>
<b>Værdireguleringer</b>	
<i>Value adjustments</i>	
Saldo pr. 1/1 2013 <i>Balance at 1/1 2013</i>	-15.522.065
Årets værdiregulering <i>Value adjustments in the year</i>	-1.804.316
Overført til aktiver bestemt for salg <i>Transferred to assets held for sale</i>	<u>-1.939.203</u>
<b>Nedskrivninger pr. 31/12 2013</b> <i>Write-downs at 31/12 2013</i>	<u>-15.387.178</u>
<b>Værdi pr. 31/12 2013</b> <i>Carrying amount at 31/12 2013</i>	34.330.000
Investeringsejendomme bestemt for salg <i>Classified as held for sale</i>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2013</b> <i>Carrying amount at 31/12 2013</i>	<u><u>34.330.000</u></u>

**EY**Building a better  
working world**Noter**

Notes

	2014 EUR	2013 EUR
<b>Note 10. Gæld til bank og kreditinstitutter</b>		
<i>Payables to banks and credit institutions</i>		

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>36.840.986</u>	<u>39.104.634</u>
<i>Current liabilities</i>		
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2014</b>	<u>36.840.986</u>	<u>39.104.634</u>
<i>Carrying amount at 31/12 2014</i>		

Gæld til bank og kreditinstitutter forfalder til betaling således:  
*Payables to bank and credit institutions fall due for payment as follows:*

Under 1 år	36.840.986	39.104.634
<i>Within 1 year</i>		
1-5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Between 1 and 5 years</i>		
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2014</b>	<u>36.840.986</u>	<u>39.104.634</u>
<i>Carrying amount at 31/12 2014</i>		

Selskabets gældsforpligtelser var på regnskabsafslutningstidspunktet forfaldne 20. februar 2015 og er som følge heraf klassificeret som kortfristet gæld. Lånet er efter regnskabsårets afslutning forlænget til 20. februar 2017.

*As of yearend, the company's liabilities fell due on 20 February 2015 and is consequently classified as short-term debt. After the balance sheet date acceptance to extend the loan agreement until 20 February 2017 was received.*

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

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

	31/12 2014	Fast/variabel rente <i>Fixed/floating rate</i>	Effektiv rente <i>Effective rate</i>	Udløb <i>Maturity</i>
JP Morgan AG	<u>36.840.986</u>	Variabel / Floating rate	1,66%	20/2/2017
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2014</b>	<u>36.840.986</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 corresponds approximately to fair value.*

## Noter

Notes

	31/12 2014 EUR	31/12 2013 EUR
<b>Note 11. Sikkerhedsstillelser</b> <i>Security for loans</i>		
Til sikkerhed for gæld er der afgivet sikkerhed i følgende aktiver: <i>The following assets have been put up as security for the company's debt:</i>		
Investeringsejendomme, regnskabsmæssig værdi <i>Investment property, carrying amount</i>	<u>27.809.999</u>	<u>34.330.000</u>

## Note 12. Nærtstående parter

*Related parties*

Tommas Jakobsen og Per Gunnar Isaksson er bestyrelsesmedlemmer i HBI France Propco ApS. De er ikke betalt for deres ydelser af HBI France Propco ApS, men er ansat af Hestia Danmark ApS, der yder managementydelser til HBI France Propco ApS. Hestia Danmark ApS har i perioden faktureret EUR 4.933 for deres ydelser.

*Tommas Jakobsen and Per Gunnar Isaksson are members of the supervisory board of HBI France Propco ApS. They are not paid by HBI France Propco ApS but are employed by Hestia Danmark ApS, which rendered management services to HBI France Propco ApS. The amount charged by Hestia Danmark ApS in the year ended 2014 for services rendered was EUR 4,933 .*

## 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 EUR.

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

### Renterisici

*Interest rate risks*

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

*Due to its investing and financing activities, the company is exposed to interest rate risks related to fluctuations in interest levels in Euroland and Denmark. The primary exposure is related to Euribor and Cibur.*

Selskabet har valgt at afdække deres renterisici med renteswaps.

*The company hedges interest rate risk through interest rate swaps.*

## 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 rente <i>Fixed/floating rate</i>	Effektiv rente <i>Effective rate</i>	Udløb <i>Maturity</i>
	<u>36.840.986</u>	Fast / Fixed	5,58%	20/2/2017
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2014 <i>Carrying amount at 31/12 2014</i>	<u>36.840.986</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 koncernens årsregnskab.

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

	Regnskabsmæssig værdi <i>Carrying amount</i>		Dagsværdi <i>Fair value</i>	
	2014	2013	2014	2013
<b>Finansielle aktiver</b> <i>Financial assets</i>				
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>	1.309.740	1.401.978	1.309.740	1.401.978
Likvide beholdninger <i>Cash</i>	5.617.610	4.675.538	5.617.610	4.675.538
<b>Finansielle forpligtelser</b> <i>Financial liabilities</i>				
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage debt</i>	36.840.986	39.104.634	36.873.109	39.373.108
Kreditorer og anden gæld <i>Trade and other payables</i>	1.839.076	2.720.668	1.839.076	2.720.668

## Noter

### Notes

#### Note .      **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 the 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 are assumptions were used to estimate the 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.
- *Cash and short-term deposits, trade receivables, trade payables, and other current liabilities approximate their carrying amounts due to the short-term maturities of these instruments.*
- Dagsværdien af variabelt forrentede lån skønnes ved at diskontere fremtidige pengestrømme på baggrund af gældende satser for gældsforpligtelser eller lignende vilkår samt restløbetider. Dagsværdien udgør en tilnærmelse af den regnskabsmæssige værdi før ikke-amortiserede transaktionsomkostninger.
- *The fair value of floating rate borrowings is estimated by discounting future cash flows using rates currently available for debt or similar terms and remaining maturities. The fair value approximates their carrying values gross of unamortised transaction costs.*
- Dagsværdien af afledte renteswaps skønnes ved at diskontere forventede fremtidige pengestrømme på baggrund af den gældende markedsrente og rentekurve for instrumentets restløbetid.
- *The fair value of the derivative interest rate swap contracts is estimated by discounting expected future cash flows using current market interest rates and yield curve over the remaining term of the instrument.*
- 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.*

## Noter Notes

### 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 for 1 år	Forfalder mellem 1 og 2 år	Forfalder mellem 2 og 5 år	Forfalder ud over 5 år	Total
Year ended 31 December 2014	On demand	Falling due within 1 year	Falling due between 1 and 2 years	Falling due between 2 and 5 years	Falling due after more than 5 years	Total
Rentebærende ind- og udlån <i>Interest-bearing loans and borrowings</i>	0	36.840.986	0	0	0	36.840.986
Leverandører af varer og tjenesteydelser og anden gæld <i>Trade and other payables</i>	0	276.990	0	0	0	276.990
Anden gæld	0	1.193.452	0	0	0	1.193.452
	0	38.311.428	0	0	0	38.311.428
Pr. 31. december 2013						
Year ended 31 December 2013						
Rentebærende ind- og udlån <i>Interest-bearing loans and borrowings</i>	0	39.104.634	0	0	0	39.104.634
Leverandører af varer og tjenesteydelser og anden gæld <i>Trade and other payables</i>	0	137.195	0	0	0	137.195
Anden gæld	0	2.583.472	0	0	0	2.583.472
	0	41.825.301	0	0	0	41.825.301

### 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.

