

HBI France HoldCo ApS

c/o Hestia Danmark ApS

Center Boulevard 5, 2300 Copenhagen S

CVR-nr. 28 90 24 76

CVR-no. 28 90 24 76



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

*Approved at the Annual General Meeting of shareholders
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.

Indholdsfortegnelse

Contents

Oplysninger om selskabet <i>Company details</i>	1
Ledelsespåtegning <i>Statement by the Supervisory and Executive Boards on the annual report</i>	2
Den uafhængige revisors erklæringer <i>Independent auditor's reports</i>	3
Hoved- og nøgletal <i>Financial highlights</i>	6
Totalindkomstopgørelse <i>Statement of comprehensive income</i>	11
Opgørelse af finansiell stilling <i>Statement of financial position</i>	12
Egenkapitalopgørelse, koncern <i>Consolidated statement of changes in shareholders' equity, group</i>	14
Egenkapitalopgørelse, moderselskab <i>Statement of changes in equity, parent company</i>	15
Pengestrømsopgørelse, koncern <i>Cash flow statement, group</i>	16
Pengestrømsopgørelse, moderselskab <i>Cash flow statement, parent company</i>	17
Noter <i>Notes</i>	18



Oplysninger om selskabet

Company details

HBI France HoldCo 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

Moderelskab

Parent company

BGP Holdings Europe S.ár.l

Tilknyttede virksomheder

Group Enterprises

HBI France Propco ApS, c/o Hestia Danmark ApS, Center Boulevard 5, 2300 Copenhagen S
Ejerandel/*interest* 100%

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 2014 - 31. december 2014 for HBI France HoldCo ApS.

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


Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens 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



Thomas Jakobsen

Bestyrelsen/Supervisory Board:



Thomas Jakobsen
formand/Chairman



Per Gunnar Isaksson

Statement by the supervisory and executive boards on the annual report

Today, management has discussed and approved the annual report of HBI France HoldCo ApS for the financial year 1 January 2014 - 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 consolidated financial statements and the parent company financial statements give a true and fair view of the group's and the parent company's financial position at 31 December 2014 and of the results of the group's and the parent company's operations and of the consolidated 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 anpartshavere i HBI France HoldCo ApS

Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for HBI France HoldCo ApS for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, totalindkomst-opgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, opgørelse af pengestrømme og noter. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere oplysningskrav i årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

Independent auditor's reports

To the shareholders of HBI France HoldCo ApS

Report on consolidated financial statements and parent company financial statements

We have audited the consolidated financial statements and the parent company financial statements of HBI France HoldCo ApS for the financial year 1 January 2014 - 31 December 2014, which comprise income statement, comprehensive income statement, balance sheet, statement of changes in equity, cash flow statement and notes. The consolidated financial statements and the parent company financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the EU and additional disclosure requirements in the Danish Financial Statements Act.

Management's responsibility for the consolidated financial statements and the parent company financial statements

Management is responsible for the preparation of consolidated financial statements and parent company 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 in the Danish Financial Statements Act. Further, management is responsible for such internal control as it determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements and parent company 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 consolidated financial statements and the parent company 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 consolidated financial statements and the parent company financial statements are free from material misstatement.

Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder en vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme 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 koncernregnskabet og 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.

Konklusion

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

Independent auditor's reports - continued

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the consolidated financial statements and the parent company financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgement, including an assessment of the risks of material misstatement of the consolidated financial statements and the parent company 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 consolidated financial statements and parent company 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 consolidated financial statements and the parent company 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.

Opinion

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

Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskab

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed om koncernens og moderselskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til årsregnskabsnote 2 "Usikkerhed om koncernens og moderselskabets fortsatte drift", hvor ledelsen har redegjort for den betydelige usikkerhed, der er forbundet med koncernens evne til at fortsætte driften, og at ledelsen er i gang med en kontrolleret nedlukning af koncernens 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 International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere oplysningskrav i årsregnskabsloven.

København, den 1. juli 2015

Copenhagen, 1 July 2015

Ernst & Young

Gødkendt Revisionspartnerselskab



Henrik Reedtz

statsautoriseret revisor

state authorised public accountant

Independent auditor's reports - continued

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

Without qualifying our opinion, we wish to note that the group's and the parent company's ability to continue operations is subject to considerable uncertainty. Reference is made to note 2 to the financial statements, 'Uncertainty as to the group's and the parent company's ability to remain a going concern', where management describes the considerable uncertainty associated with the group's ability to continue operations and management's measures to discontinue the group'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 International Financial Reporting Standards as adopted by the EU and additional disclosure requirements in the Danish Financial Statements Act.

Hoved- og nøgletal

Financial highlights

Selskabets udvikling i de seneste 5 år kan beskrives således.

5-year summary:

Koncern:

	2014	2013	2012	2011	2010
Hovedtal (EUR)					
<i>Key figures (in EUR, except per share data)</i>					
Resultatopgørelse					
<i>Income statement</i>					
Nettoomsætning	3.404.182	4.190.369	4.612.189	6.052.284	7.568.470
<i>Revenue</i>					
Bruttofortjeneste	2.633.291	2.574.994	3.990.219	6.336.192	7.645.276
<i>Gross profit</i>					
Resultat før finansielle poster (EBIT)	-1.037.482	767.944	10.693.814	9.355.539	2.547.048
<i>Profit/loss before net financials (EBIT)</i>					
Finansielle poster	912.699	-988.421	-3.558.824	-6.858.604	-7.983.363
<i>Net financials</i>					
Årets resultat	-1.950.181	112.856	7.134.989	2.496.935	-5.426.581
<i>Net profit/loss for the year</i>					
Balance					
<i>Balance sheet</i>					
Balancesum	37.991.638	43.266.410	49.529.587	51.882.306	66.055.292
<i>Balance sheet total</i>					
Egenkapital	-2.501.189	-551.008	-664.092	-54.252.516	-56.749.45
<i>Shareholders' equity</i>					
Øvrige					
<i>Other</i>					
Antal medarbejdere	-	-	-	-	-
<i>Number of employees</i>					
Nøgletal i%					
<i>Ratios in %</i>					
Afkastningsgrad	2,55%	-1,66%	21,09%	15,87%	3,86%
<i>Rate of return</i>					
Soliditetsgrad	6,58%	-2,0%	1,34%	104,57%	85,91%
<i>Equity ratio</i>					

Hoved- og nøgletal - fortsat

Financial highlights

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

Koncernens formål er at investere i ejendomme.

Omsætning og forretningsmæssig udvikling

Koncernens totalindkomstopgørelse for 2014 udviser et underskud på EUR 1.950.181, og koncernens balance pr. 31. december 2014 udviser en negativ egenkapital på EUR 2.501.189.

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

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

Usikkerhed ved indregning og måling

Koncernens 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 koncernens investeringsejendomme. De særlige forhold relaterer sig til investeringsejendommenes beliggenhed, investeringsejendommenes tomgangsniveau, som ligger over markedsgennemsnittet, samt investeringsejendommenes begrænsede anvendelse inden for let industri.

Management's review

Business activities and mission

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

Business review

The group's statement of comprehensive income for the year ended 31 December 2014 shows a deficit of EUR 1,950,181, and the balance sheet at 31 December 2014 shows a deficit on equity of EUR 2,501,189.

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

The group's investment properties is stated at fair value and has been valued at EUR 27,809,999 (2013: EUR 34,330,000) by CBRE and the company's management in cooperation.

Recognition and measurement uncertainties

The group'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 group'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.

Ledelsesberetning - fortsat

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 koncernens investeringsejendomme.

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

Going concern

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

Koncernen 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.

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

Management's review - continued

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 group's investment property is subject to uncertainty.

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

Going concern

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

The group 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 group by divesting properties when satisfactory prices, given the current market conditions, can be obtained.

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

Ledelsesberetning - fortsat

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

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

Koncernens ledelse forventer at fortsætte arbejdet med en kontrolleret nedlukning af koncernen, og forventer et resultat for 2015 på niveau med 2014.

Management's review - continued

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

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 group and expects a result of 2015 on par with 2014.

Totalindkomstopgørelse

1. januar - 31. december 2014

Statement of comprehensive income
for the year ended 31 December

	Notes	Koncern Group		Moderselskab Parent company	
		2014 EUR	2013 EUR	2014 EUR	2013 EUR
Nettoomsætning <i>Revenue</i>		3.404.182	4.190.369	0	0
Andre driftsindtægter <i>Other operating income</i>		173.475	659.637	0	0
Omkostninger ved udlejning <i>Expenses in connection with lease</i>		944.366	2.275.012	0	0
Bruttofortjeneste Gross profit		2.633.291	2.574.994	0	0
Værdiregulering <i>Value adjustments</i>	5	-2.036.980	-1.804.316	0	0
Værdiregulering af kapitalandele <i>Value adjustment of investments</i>				-1.918.181	140.423
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		1.158.042	564.231	20.126	16.671
Gevinst/tab ved salg af investerings- ejendomme <i>Profit/loss on sale of investment property</i>		475.751	-561.497	0	0
Resultat før finansielle poster Profit/loss before net financials		-1.037.482	767.944	-1.938.307	123.752
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	6	1.697.705	2.611.857	9	22
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	7	2.610.404	3.600.278	11.883	10.918
Resultat før skat Profit/loss before tax		-1.950.181	-220.477	-1.950.181	112.856
Skat af årets resultat <i>Tax for the year</i>	8	0	-333.333	0	0
Årets resultat Net profit/loss for the year		-1.950.181	112.856	-1.950.181	112.856

Årets resultat overføres til selskabets aktionærers andel af egenkapitalen

The result of the year is transferred to the shareholders' investment

Opgørelse af finansiel stilling

pr. 31. december

Statement of financial position

at 31 December

	Notes	Koncern Group		Morderselskab Parent company	
		2014 EUR	2013 EUR	2014 EUR	2013 EUR
Aktiver					
<i>Assets</i>					
Langfristede aktiver					
<i>Non-current assets</i>					
Investeringsejendomme	9	27.809.999	34.330.000	0	0
<i>Investment property</i>					
Udskudt skatteaktiv	8	0	333.333	0	0
<i>Deferred tax asset</i>					
		<u>27.809.999</u>	<u>34.663.333</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	12	0	0	0	0
<i>Investment in group enterprises</i>					
Finansielle anlægsaktiver		0	0	0	0
<i>Investments</i>					
Langfristede aktiver i alt		<u>27.809.999</u>	<u>34.663.333</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Total non-current assets</i>					
Kortfristede aktiver					
<i>Current assets</i>					
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.309.740	1.401.978	0	0
<i>Trade receivables</i>					
Tilgodehavende fra tilknyttede virksomheder		0	0	0	0
<i>Receivables from group enterprises</i>					
Andre tilgodehavender		2.868.717	1.797.013	0	0
<i>Other receivables</i>					
Periodeafgrænsningsposter		<u>377.569</u>	<u>724.079</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Prepayments</i>					
Tilgodehavender		<u>4.556.026</u>	<u>3.923.070</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Receivables</i>					
Likvide beholdninger		<u>5.625.613</u>	<u>4.680.007</u>	<u>8.003</u>	<u>4.469</u>
<i>Cash</i>					
Aktiver bestemt for salg	9	0	0	0	0
<i>Assets held for sale</i>					
Kortfristede aktiver i alt		<u>10.181.639</u>	<u>8.603.077</u>	<u>8.003</u>	<u>4.469</u>
<i>Total current assets</i>					
Aktiver i alt		<u>37.991.638</u>	<u>43.266.410</u>	<u>8.003</u>	<u>4.469</u>
<i>Total assets</i>					

Opgørelse af finansiel stilling

pr. 31. december

Statement of financial position

at 31 December

	Notes	Koncern Group		Moderselskab Parent company	
		2014 EUR	2013 EUR	2014 EUR	2013 EUR
Passiver					
<i>Equity and liabilities</i>					
Egenkapital					
<i>Shareholders' equity</i>					
Anpartskapital		294.981	294.981	294.981	294.981
<i>Share capital</i>					
Overført resultat		-2.796.170	-845.989	-2.796.170	-845.989
<i>Retained earnings/Accumulated loss</i>					
Egenkapital i alt		-2.501.189	-551.008	-2.501.189	-551.008
<i>Total shareholders' equity</i>					
Langfristede gældsforpligtelser					
<i>Non-current liabilities</i>					
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	0	0
<i>Payables to group enterprises</i>					
Hensatte forpligtelser	13	0	0	2.178.103	259.922
<i>Provisions</i>					
Langfristede gældsforpligtelser		0	0	2.178.103	259.922
<i>Non-current liabilities</i>					
Kortfristede gældsforpligtelser					
<i>Current liabilities</i>					
Kortfristet del af langfristede - gældsforpligtelser	10	36.840.986	39.104.634	0	0
<i>Current portion of non-current liabilities</i>					
Modtagne forudbetalinger fra kunder		697.922	754.809	0	0
<i>Prepayments received from customers</i>					
Leverandører af varer og tjenesteydelser		150.336	139.860	0	3.000
<i>Trade payables</i>					
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	317.426	280.939
<i>Payables to group enterprises</i>					
Anden gæld		1.702.404	2.583.472	13.663	0
<i>Other payables</i>					
Periodeafgrænsningsposter		1.101.179	1.234.643	0	11.616
<i>Deferred income</i>					
Kortfristede gældsforpligtelser		40.492.827	43.817.418	331.089	295.555
<i>Current liabilities other than provisions</i>					
Gældsforpligtelser i alt		40.492.827	43.817.418	0	555.477
<i>Total liabilities</i>					
Passiver i alt		37.991.638	43.266.410	8.003	4.469
<i>Total equity and liabilities</i>					

Egenkapitaloppgørelse, koncern

Consolidated statement of changes in shareholders' equity, group

	Anparts- kapital	Overført resultat Retained earnings/ Accumulated loss	I alt Total
	Share capital		Total
Egenkapital pr. 1. januar 2014 Shareholders' equity at 1 January 2014	294.981	-845.989	-551.008
Totalindkomst Total comprehensive income	0	-1.950.181	-1.950.181
Egenkapital pr. 31. december 2014 Shareholders' equity at 31 December 2014	294.981	-2.796.170	-2.501.189

	31/12 2014 EUR	31/12 2013 EUR
--	----------------------	----------------------

Anpartskapitalen EUR 294.981 sammensættes således:
The share capital, EUR 294,981, is composed as follows:

Anpart a EUR 1.000 Shares of EUR 1,000 each	294.981	294.981
	<u>294.981</u>	<u>294.981</u>

Anpartskapitalen har udviklet sig således de sidste 5 år:
Developments in share capital over the past 5 years:

	2014 EUR	2013 EUR	2012 EUR	2011 EUR	2010 EUR
Pr. 1. januar As at 1 January	294.981	294.981	294.981	294.981	294.981
Pr. 31. december As at 31 December	294.981	294.981	294.981	294.981	294.981

Egenkapitaloppgørelse, moderselskab

Statement of changes in equity, parent company

	Anparts- kapital	Overført resultat	I alt
	<i>Share capital</i>	<i>Retained earnings/ Accumulated loss</i>	<i>Total</i>
Egenkapital pr. 1. januar 2014 <i>Shareholders' equity at 1 January 2014</i>	294.981	-845.989	-551.008
Totalindkomst <i>Total comprehensive income</i>	0	-1.950.181	-1.950.181
Egenkapital pr. 31. december 2014 <i>Shareholders' equity at 31 December 2014</i>	294.981	-2.796.170	-2.501.189

	2014 EUR	2013 EUR
Anpartskapitalen EUR 294.981 sammensættes således: <i>The share capital, EUR 294,981, is composed as follows:</i>		
Anpart a EUR 1.000 <i>Shares of EUR 1,000 each</i>	294.981	294.981
	294.981	294.981

Anpartskapitalen har udviklet sig således de sidste 5 år:
Developments in share capital over the past 5 years:

	2014 EUR	2013 EUR	2012 EUR	2011 EUR	2010 EUR
Pr. 1. januar <i>As at 1 January</i>	294.981	294.981	294.981	294.981	294.981
Pr. 31. december <i>As at 31 December</i>	294.981	294.981	294.981	294.981	294.981

Pengestrømsopgørelse, koncern

Cash flow statement, group

	Note	2014 EUR	2013 EUR
Resultat før finansielle poster <i>Profit/loss before net financials</i>		-1.037.482	767.944
Værdiregulering, langfristede aktiver <i>Value adjustment, non-current assets</i>		2.036.980	1.804.316
Andre reguleringer illikvide <i>Other changes in non-cash</i>		1.016.804	0
Ændringer i: <i>Changes in:</i>			
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		-632.956	1.128.014
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Current liabilities</i>		-1.061.393	-3.245.359
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>		1.697.705	27.952
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>		<u>-2.610.404</u>	<u>-3.600.278</u>
Pengestrømme fra driftsaktiviteten <i>Cash flows from operating activities</i>		<u>-590.746</u>	<u>-3.117.411</u>
Køb/salg af investeringsejendomme <i>Purchases/disposals of investment property</i>		<u>3.800.000</u>	<u>7.700.000</u>
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten <i>Cash flows from investing activities</i>		<u>3.800.000</u>	<u>7.700.000</u>
Afdrag på gæld <i>Debt repayments</i>		-2.263.648	-2.555.000
Gældskonvertering <i>Debt conversion</i>		0	0
Konvertering af gæld til tilknyttede virksomheder til aktiekapital <i>Purchases/disposals of investment property</i>		<u>0</u>	<u>0</u>
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten <i>Cash flows from financing activities</i>		<u>-2.263.648</u>	<u>-2.555.000</u>
Årets pengestrøm <i>Net cash flow for the year</i>		<u>945.606</u>	<u>2.027.589</u>
Likvider <i>Cash and cash equivalents</i>			
Likvider pr. 1. januar 201 <i>Cash and cash equivalents at 1 January 201</i>		4.680.007	2.652.418
Årets pengestrøm <i>Net cash flow for the year</i>		<u>945.606</u>	<u>2.027.589</u>
Likvider pr. 31. december 201 <i>Cash and cash equivalents at 31 December 201</i>		<u>5.625.613</u>	<u>4.680.007</u>

Pengestrømsopgørelse, moderselskab

Cash flow statement, parent company

	Note	2014 EUR	2013 EUR
Resultat før finansielle poster <i>Profit/loss before net financials</i> <i>Trade receivables and other receivables</i>		-1.938.307	123.423
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Current liabilities</i>		35.533	25.056
Nedskrivninger på kapitalandele <i>Write-downs of investments</i>		1.918.182	-140.423
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>		9	22
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>		<u>-11.883</u>	<u>-10.918</u>
Pengestrømme fra driftsaktiviteten <i>Cash flows from operating activities</i>		<u>3.534</u>	<u>-2.840</u>
Årets pengestrøm <i>Net cash flow for the year</i>		<u>3.534</u>	<u>-2.840</u>
Likvider <i>Cash and cash equivalents</i>			
Likvider pr. 1. januar 201 <i>Cash and cash equivalents at 1 January 201</i>		4.469	7.309
Årets pengestrøm <i>Net cash flow for the year</i>		<u>3.534</u>	<u>-2.840</u>
Likvider pr. 31. december 201 <i>Cash and cash equivalents at 31 December 201</i>		<u>8.003</u>	<u>4.469</u>

Noter

Notes

Note 1. Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

Årsrapporten for HBI France HoldCo 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 HoldCo ApS has been prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (IFRS) and additional Danish disclosure requirements for annual reports as regards 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.

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

New and revised standards and interpretations 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.

Revenue

Rental income from investment property is accrued and recognised as income in accordance with the contracts concluded.

Other external expenses

Other external expenses comprise administrative expenses.

Noter

Notes

Note 1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat *Accounting policies - continued*

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, 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).

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 investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdien fastsættes efter en individuel vurdering og opgøres med udgangspunkt i sammenlignelige priser suppleret med afkastbaserede værdiansættelser.

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, 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 period 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 enterprises are jointly taxed. The Danish income tax charge is allocated between profit-making and loss-making Danish enterprises in proportion to their taxable income (full allocation method).

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. After initial recognition, investment properties are measured at fair value. Fair values are determined on the basis of individual assessments and are stated based on comparable prices and return-based valuations.

Noter

Notes

Note 1 **Anvendt regnskabspraksis - fortsat** *Accounting policies - continued*

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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Prepayments

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

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-year taxable income and tax paid in advance.

Provisions for deferred tax are calculated at 22% of all temporary differences between carrying amounts and tax bases, 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 periods.

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 koncernens og moderselskabets fortsatte drift

Uncertainty as to the group's and the parent company's ability to remain a going concern

Koncernen 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 koncernen 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 group 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 group by divesting properties when satisfactory prices, given the current market conditions, can be obtained.

Koncernen er i brud med lånevilkår overfor ejendommenes 1. prioritetspanthaver. Lånegiver har dog givet midlertidig accept heraf, ligesom långiver midlertidigt har accepteret, at koncernen anvender fri likviditet til finansiering af ejendommenes løbende drift.

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

Det er dog ledelsens opfattelse, at långiver fortsat vil understøtte koncernen 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 group, 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

Koncernens 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. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter, markedssituation samt erfaring.

The group'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 koncernens 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 heraf er der usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af koncernens investerings-ejendomme.

The valuation of individual investment properties is based on assumptions relating to the special conditions applying to the group'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 group's investment property is subject to uncertainty.

Salg af 1 ejendom er sket til værdi som indikerer, at de estimerede værdier pr. 31. december 2014 er korrekte.

Post balance sheet sale has 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 koncernens ejendomme til dagsværdi.

The significant estimates made by management for purposes of preparing the annual report concern the measurement of the group'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 koncernen 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 group therefore only has assets that are valued according to level 3.

Skøn over afkastkrav og markedsværdier er opgjort med assistance af eksternt 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 (%)

Pct. af afkastkrav

Percentage of yield requirement

	+2%	+1%	0%	-1%	-2%
+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	28.366.199	28.088.099	27.809.999	27.531.899	27.253.799
<i>Weighted yield requirement</i>					
-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

	Koncern		Mодerselskab	
	Group		Parent company	
	2014	2013	2014	2013
	EUR	EUR	EUR	EUR
Note 5. Værdiregulering				
<i>Value adjustment</i>				
Værdiregulering af ejendom	-2.036.980	-1.804.316	0	0
<i>Value adjustment of property</i>				
	<u>-2.036.980</u>	<u>-1.804.316</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Note 6. Andre finansielle indtægter				
<i>Other financial income</i>				
Andre renteindtægter, valutakursgevinster og lignende indtægter	1.697.705	2.611.857	9	22
<i>Other interest receivable, exchange gains and similar income</i>				
	<u>1.697.705</u>	<u>2.611.857</u>	<u>9</u>	<u>22</u>
Note 7. Andre finansielle omkostninger				
<i>Other financial expenses</i>				
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	11.883	10.918	11.883	10.918
<i>Interest payable, group enterprises</i>				
Renteomkostninger, valutakurstab og lignende omkostninger	2.598.521	3.589.360	0	0
<i>Interest payable, exchange losses and similar expenses</i>				
	<u>2.610.404</u>	<u>3.600.278</u>	<u>11.883</u>	<u>10.918</u>

Noter

Notes

	2014 EUR	2013 EUR
Note 8. Indkomstskatter		
<i>Income taxes</i>		
Afstemning af skatteprocent af resultat før skat:		
<i>Reconciliation of tax rate applicable to pre-tax profit:</i>		
Dansk skatteprocent	24,5	25
<i>Danish tax rate</i>		
Forskel mellem udenlandsk og dansk skattesats	<u>-24,5</u>	<u>-25</u>
<i>Difference between foreign and Danish tax rates</i>		
Effektiv skatteprocent	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Effective tax rate</i>		
Årets skat fordeles således:		
<i>Breakdown of tax for the period:</i>		
Ændring af skatteaktiv	<u>0</u>	<u>-333.333</u>
<i>Changes in tax asset</i>		
I alt	<u>0</u>	<u>-333.333</u>
<i>Total</i>		

Noter

Notes

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

	Investerings- ejendomme <i>Investment property</i>
	EUR
Kostpris pr. 1/1 2014 <i>Cost at 1/1 201</i>	49.717.178
Tilgang i perioden <i>Additions in the period</i>	32.231
Afgang i perioden <i>Disposals in the period</i>	<u>4.515.252</u>
Kostpris pr. 31/12 2014 <i>Cost at 31/12 201</i>	<u>45.234.157</u>
Værdireguleringer <i>Value adjustments</i>	
Saldo pr. 1/1 2014 <i>Balance at 1/1 2014</i>	-15.387.178
Årets værdiregulering <i>Value adjustments in the year</i>	<u>-2.036.980</u>
Nedskrivninger pr. 31/12 2014 <i>Revaluations at 31/12 2014</i>	<u>-17.424.158</u>
Værdi pr. 31/12 2014 <i>Value at 31/12 2014</i>	27.809.999
Investeringsejendomme bestemt for salg <i>Investment properties intended for sale</i>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2014 <i>Carrying amount at 31/12 2014</i>	<u>27.809.999</u>

Noter

Notes

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

	Investerings- ejendomme <i>Investment property</i>
	EUR
Kostpris pr. 1/1 2013 <i>Cost at 1/1 2013</i>	59.132.065
Tilgang i perioden <i>Additions in the period</i>	0
Afgang i perioden <i>Disposals in the period</i>	<u>9.414.887</u>
Kostpris pr. 31/12 2013 <i>Cost at 31/12 2013</i>	<u>49.717.178</u>
Værdireguleringer <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
Værdiregulering på solgte ejendomme <i>Revaluation, sold investment properties</i>	<u>-1.939.203</u>
Nedskrivninger pr. 31/12 2013 <i>Revaluations at 31/12 2013</i>	<u>-15.387.178</u>
Værdi 31/12 2013 <i>Amount at 31/12 2013</i>	34.330.000
Investeringsejendomme bestemt for salg <i>Investment properties intended for sale</i>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31/12 2013 <i>Carrying amount at 31/12 2013</i>	<u>34.330.000</u>

Noter

Notes

	201	201
	EUR	EUR

Note 10. Gæld til bank og kreditinstitutter

Payables to banks and credit institutions

Koncern

Group

Gæld til bank og kreditinstitutter er fordelt således i balancen:

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

Kortfristede gældsforpligtelser	36.840.986	39.104.634
<i>Current liabilities</i>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	36.840.986	39.104.634
<i>Carrying amount at 31 December</i>		

Gæld til bank og kreditinstitutter forfalder til betaling således:

Payables to banks 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	0	0
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	36.840.986	39.104.634
<i>Carrying amount at 31 December</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 are 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 stated in EUR:

	31. december 2014 <i>31 December 2014</i>	Fast/variabel rente <i>Fixed/floating rate</i>	Effektiv rente <i>Effective rate</i>	Udløb <i>Maturity</i>
JP Morgan AG	36.840.986	Variabel / Floating	1,66 %	20/2 2017
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2014	36.840.986			
<i>Carrying amount at 31 December 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

Note 11. Finansielle risici og finansielle instrumenter

Financial risks and financial instruments

Valutarisici

Foreign exchange risks

Koncernen har ingen væsentlige valutarisici, eftersom selskabet primært har indtægter og omkostninger i rapporteringsvalutaen EUR.

As the group'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 HoldCo ApS har som følge af koncernens investerings- og finansieringsaktiviteter risikoeksponering relateret til udsving i renteniveauet i Euroland samt Danmark. Den primære renteeksponering er relateret til Euribor og Cïbor.

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

Koncernen har valgt at afdække deres renterisici med renteswaps.

The group hedges interest rate risks through interest rate swaps.

Oversigt over lån, hvor der er indgået renteswap:

Loans where interest rates have been swapped:

	31. december 2014	Fast/ variabel rente	Effektiv rente	Udløb
	31 December 2014	Fixed/ floating rate	Effective rate	Maturity
JP Morgan AG	36.840.986	Fast/Fixed	5,58 %	20/2/2017
Regnskabsmæssig værdi				
pr. 31/12 2014	36.840.986			
<i>Carrying amount at 31 December 2014</i>				

Noter

Notes

Note 11. Finansielle risici og finansielle instrumenter (fortsat)

Financial risks and financial instruments (continued)

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 value

Nedenfor ses en sammenligning af den regnskabsmæssige værdi 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.

Finansielle aktiver

Financial assets	Regnskabsmæssig værdi		Dagsværdi	
	<i>Carrying amount</i>		<i>Fair value</i>	
	2014	2013	2014	2013
	EUR	EUR	EUR	EUR
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>	5.625.613	4.680.007	5.625.613	4.660.007
Finansielle forpligtelser				
<i>Financial liabilities</i>				
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage debt</i>	36.840.986	39.104.634	36.873.109	39.373.108
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	0	0	0	0
Kreditorer og anden gæld <i>Trade and other payables</i>	1.852.739	2.723.332	1.852.739	2.723.332

Noter

Notes

Note 11. 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 and 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 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 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 koncernens strategi at reducere likviditetsrisikoen ved optagelse af langfristede afdragsfrie lån.

It is the group's strategy to reduce the liquidity risk by taking out long-term interest-only loans.

Kreditrisici

Credit risks

Koncernen afdækker risikoen ved deposita og bankgarantier fra lejere.

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

Noter

Notes

Note 12. Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Investments in group enterprises and associates

	Hjemsted	Valuta	Nominal kapital	Ejerandel %	Egenkapital	Resultat
	Domicile	Currency	Nominal capital	Interest (%)	Shareholders' equity	Net profit/loss
Koncern						
<i>group</i>						
Dattervirksomheder:						
<i>Subsidiaries:</i>						
HBI France PropCo ApS	København	EUR	45.414.887	100,00%	-2.178.103	-1.918.181
Moderselskab						
<i>Parent company</i>						
Dattervirksomheder:						
<i>Subsidiaries:</i>						
HBI France PropCo ApS	København	EUR	45.414.887	100,00%	-2.178.103	-1.918.181

Note 13. Hensatte forpligtelser

Provisions

Kapitalandele i dattervirksomheder er nedskrevet til EUR 0 og en forpligtigelse svarende til den negative egenkapital i dattervirksomheder er hensat som forpligtelse. HBI France Holdco ApS og HBI France Propco ApS hæfter solidarisk og hver for sig for gæld til bank og kreditinstitutter.

Investments in group enterprises have been written down to EUR 0 and a provision on the amount of the negative equity in group enterprises has been made. HBI France Holdco ApS and HBI France Propco are jointly and severally liable for payables to bank and credit institutions.

	Koncern Group	
	201	2013
	EUR	EUR

Note 14. 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	27.809.999	34.330.000
<i>Investment property, carrying amount</i>		

Koncernen garanterer for forpligtelserne under JP Morgan AG's kreditaftale med datterselskaberne af moderselskabet, HBI S.á.r.l.

The group guarantees the obligations under the JP Morgan AG's credit agreement with the subsidiaries of its parent company, HBI S.á.r.l.

Noter

Notes

Note 15. Nærtstående parter

Related parties

Tommas Jakobsen og Per Gunnar Isaksson er bestyrelsesmedlemmer i HBI France HoldCo ApS. De er ikke betalt for deres ydelser af HBI France HoldCo ApS, men er ansat af Hestia Danmark ApS, der yder managementydelser til HBI France HoldCo ApS. Hestia Danmark ApS har i perioden faktureret EUR 2.910 for deres ydelser.

Tommas Jakobsen and Per Gunnar Isaksson are members of the supervisory board of HBI France HoldCo ApS. They are not paid by HBI France HoldCo ApS but are employed by the Hestia Danmark ApS, which rendered management services to HBI France HoldCo ApS. The amount charged by Hestia Danmark ApS in the year ended 2014 for services rendered were EUR 2,910.

HBI France HoldCo ApS har optaget lån hos selskabets ultimative moderselskab. Der er modtaget en tilba-
getrædelseserklæring for lån og renter til tilknyttede virksomheder.

HBI France HoldCo ApS has received a loan from its ultimate parent. A subordination letter has been received regarding loans and interest to group enterprises.