

ÅRSRAPPORT

ANNUAL REPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

1 JANUARY - 31 DECEMBER 2021

HPK DENMARK F1 PROPCO APS

c/o CBRE A/S, Property Management, Rued Langgaards Vej 8

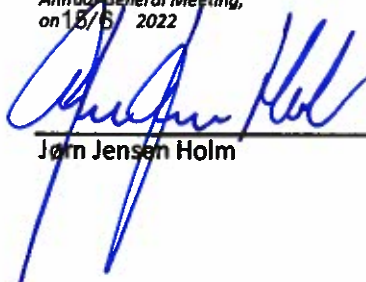
2300 København S

CVR-nr. 36 41 78 97

CENTRAL BUSINESS REGISTRATION no. 36 41 78 97

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 15 / 6 2022

*Adopted at the Company's
Annual General Meeting,
on 15 / 6 2022*



Jørn Jensen Holm

INDHOLDSFORTEGNELSE
CONTENTS

	Side Page
Ledelsesberetning mv. <i>Management's review etc.</i>	
Selskabsoplysninger <i>Company details</i>	1
Ledelsesberetning <i>Management's review</i>	2
Påtegninger <i>Statement and report</i>	
Ledelsespåtegning <i>Statement by Management on the annual report</i>	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Independent auditor's report</i>	4-7
Årsregnskab <i>Financial statements</i>	
Anvendt regnskabspraksis <i>Summary of significant accounting policies</i>	8-14
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021 <i>Income statement 1 January - 31 December 2021</i>	15
Balance pr. 31. december 2021 <i>Balance sheet at 31 December 2021</i>	16-17
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2021 <i>Statement of changes in equity 31 December 2021</i>	18
Noter <i>Notes</i>	19-23

SELSKABSOPLYSNINGER

COMPANY DETAILS

1

Selskab

Company

HPK Denmark F1 PropCo ApS
c/o CBRE A/S, Property Management, Rued Langgaards Vej 8
2300 København S

CVR-nummer 36 41 78 97

Central Business Registration no. 36 41 78 97

7. regnskabsår

7th financial year

Hjemsted:

København S

Registered in:

Direktion

Board of Executives

Jørn Jensen Holm

Bestyrelse

Supervisory board

Olivia Gehlen

Leif Fredrik Ingemar Söderlund

Revision

Company auditors

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup
CVR-nummer 33 77 12 31
Central business registration no. 33 77 12 31

I tilfælde af uoverensstemmelser mellem den danske og den engelske tekst, er den danske tekst gældende.

In case of discrepancy between the Danish and the English text the Danish shall prevail.

Væsentligste aktiviteter

HPK Denmark F1 PropCo ApS' formål er at drive virksomhed med fast ejendom samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på kr. -10.441.167 mod kr. 4.015.210 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen kr. 131.611.202.

Primary activities

HPK Denmark F1 PropCo ApS's purpose is to run a business with real estate and other business that is connected to this.

Development in the Company's activities and finances

The Company's financial performance in the financial year showed a result of DKK -10.441.167 against DKK 4.015.210 last year. At the balance sheet date, equity amounted to DKK 131.611.202.

LEDELSESPÅTEGNING

STATEMENT BY MANAGEMENT ON THE ANNUAL REPORT

3

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2021 for HPK Denmark F1 PropCo ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 15. juni 2022

København S, 15th June 2022

I direktionen

Board of Executives


Jørn Jensen Holm
Direktør
CEO

Bestyrelse

Supervisory board


Olivia Gehlen
Bestyrelsesmedlem
Supervisory board

The Board of Executives have today discussed and approved the annual report for the financial year 1 January - 31 December 2021 of HPK Denmark F1 PropCo ApS.

The annual report has been prepared in accordance with 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 2021 and of the result of the Company's operation for the financial year 1 January - 31 December 2021.

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.



Leif Fredrik Ingemar Söderlund
Bestyrelsesmedlem
Supervisory board

Til kapitalejerne i HPK Denmark F1 PropCo ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for HPK Denmark F1 PropCo ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit Revisors ansvar for revisionen af regnskabet. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

To the shareholders of HPK Denmark F1 PropCo ApS

Opinion

In our opinion the financial statement give a true and fair view of the Company's financial position at 31 December 2021, and of the result of the Company's operations for the financial year 1 January to 31 December 2021 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We have audited the Financial Statements of HPK Denmark F1 PropCo ApS for the financial year 1 January to 31 December 2021, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies.

Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional ethical requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Statement on Management's Review

Management is responsible for Management's Review.

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

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

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

Based on the work we have performed, in our view, Management's Review is in accordance with the Financial Statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statements Act. We did not identify any material misstatement in Management's Review.

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 the Danish Financial Statements Act, and for such internal control as Management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Auditor's responsibility for the Audit of the Financial Statements

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

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

** Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.*

** Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.*

** Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.*

* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

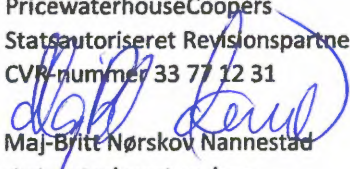
* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Hellerup, den 15. juni 2022

Hellerup, 15th June 2022

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nummer 33 77 12 31


Maj-Britt Nørskov Nannestad
statsautoriseret revisor
mne32198

State Authorized Public Accountant
mne32198

* Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the financial statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.

* Evaluate the overall presentation, structure and contents of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

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


Christopher Kowalczyk
statsautoriseret revisor
mne47863

State Authorized Public Accountant
mne47863

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i danske kroner.

The annual report has been prepared in accordance with the reporting requirements of the Danish Financial Statements Act of class B, as well as provisions applying to reporting class C entities.

The accounting policies have not been changed from last year.

The annual report 2021 is presented in DKK.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

I resultatopgørelse indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

RECOGNITION AND MEASUREMENT

Income is recognised in the income statement as earned, including value adjustments of financial assets and liabilities. All expenses, including amortisation, depreciation and impairment losses, are also recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow into the Company, and the value of the asset can be measured reliably.

Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow out of the Company, and the value of the liability can be measured reliably.

On initial recognition, assets and liabilities are measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described below for each financial statement item.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

VALUTAOMREGNING

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og omkostninger.

Certain financial assets and liabilities are measured at amortised cost, by which a constant redemption yield is recognised over the term. Amortised cost is calculated as original cost less instalments and addition/deduction of the accumulated amortisation of the difference between cost and the nominal amount.

On recognition and measurement, anticipated losses and risks that appear before presentation of the annual report and which confirm or invalidate affairs or conditions existing at the balance sheet date are considered.

FOREIGN CURRENCY TRANSLATION

During the year, transactions in foreign currencies have been translated applying the exchange rate at the transaction date. If currency positions are considered hedge of future cash flows, the value adjustments are recognised directly in equity.

Receivables and debt denominated in foreign currencies have been recognised at the exchange rate of the balance sheet date.

Realised and unrealised exchange gains and losses have been recognised in the income statement under other financial income and expenses.

RESULTATOPGØRELSEN**Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme m.v., og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendommen, administration samt honorarer til rådgivere og konsulenter.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme omfatter dagsværdireguleringer af investeringsejendomme. Ændringer i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

INCOME STATEMENT**Gross profit/loss**

In pursuance of section 32 of the Danish Financial Statements Act, the company does not disclose its revenue.

Gross profit reflects an aggregation of revenue and other external expenses.

Revenue

Rental income comprises income from the lease of property etc., and it is recognised in the profit and loss account for the period relating to the lease payment.

External expenses

External expenses include expenses related to operating costs, administration as well as fees to advisors and consultants.

Value adjustments of investment properties

Value adjustments of investment properties include fair value adjustments of investment properties. Changes in the estimated fair value are entered in the income statement.

Other financial income and other financial expenses

Financial income and expenses is recognised with amounts concerning the financial year. Financial items comprise interest, realised and unrealised exchange gains and losses as well as interest surcharge and interest reimbursements under the Danish Tax Prepayment Scheme.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 22 % af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med HPK Denmark F1 Holdco ApS som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Selskabsskat vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

Tax on profit or loss for the year income taxes

Tax on profit or loss for the year represents 22% of the book profit or loss adjusted for non-taxable and non-deductible items.

Tax on profit or loss for the year consists of the anticipated tax portion of the taxable income for the year adjusted for the changes for the year in deferred tax. Changes in deferred taxes due to adjustments of tax rates is recognised in the income statement.

The Company is jointly taxed with other Danish group enterprises with HPK Denmark F1 Holdco ApS as management company. The tax effect of the joint taxation is allocated among the group enterprises in ratio to their taxable income according to the rules on full allocation with a refund for tax losses of the Danish Corporation Tax Act.

Corporation tax relating to the financial year which has not been settled at the balance sheet date is to be classified as corporation tax in receivables or liabilities other than provisions.

Joint tax contributions between the jointly taxed companies which have not been settled at the balance sheet date are classified as joint tax contributions in receivables or liabilities.

The Company is subject to the Danish Tax Prepayment Scheme. Interest reimbursement and interest surcharge have been recognised in financial income and expenses.

BALANCEN**AKTIVER****Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg. Investerings ejendomme indregnes i balancen, når alle væsentlige fordele og risici er overgået til selskabet.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter købsprisen med tillæg af direkte tilknyttede omkostninger.

Afholdte omkostninger, der tilfører investerings ejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommenes fremtidige afkast, herunder ombygninger, tillægges ligeledes kostprisen som en forbedring.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi opgjort med udgangspunkt i ejendommens nettoafkast og en forrentningsprocent baseret på en individuel vurdering af den enkelte type ejendom.

Dagsværdien af investerings ejendomme er vurderet af et uafhængigt valuarfirma pr. 15. september 2021.

Ændringerne i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investerings ejendomme.

BALANCE SHEET**ASSETS****Investment properties**

Investment properties include properties held for the purpose of obtaining a return on invested capital as well as any capital gain on resale. Investment properties are recognized in the balance sheet when all significant benefits and risks have been transferred to the company.

Investment properties is on initial recognition measured at cost, which includes the purchase price plus directly related costs.

Costs incurred that add new or improved properties to the investment properties in relation to the time of acquisition and which thereby improve the properties' future returns, including conversions, are also added to the cost price as an improvement.

Investment properties are subsequently measured at estimated fair value calculated on the basis of the property's net return and a return percentage based on an individual assessment of the individual type of property.

The fair value of investment properties has been assessed by an independent assessor firm 15 September 2021.

The changes in the estimated fair value are entered in the income statement under fair value adjustment of investment properties.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter husleje og afholdte omkostninger vedrørende ejendomsskat.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter indestående i pengeinstitutter.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost which usually corresponds to nominal value. The value is reduced by write-down for bad debt according to an individual assessment.

Prepayments

Prepayments comprise costs incurred concerning rent and property tax..

Cash and cash equivalents

Available finds comprise cash at bank.

PASSIVER**Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles endvidere under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

EQUITY AND LIABILITIES**Equity**

Management's proposed dividends for the financial year is disclosed as a separate item in equity.

Provision for deferred tax

Deferred tax is measured according to the liability method. Provision has been made for deferred tax by 22 % on all temporary differences between carrying amount and tax-based value of assets and liabilities.

Deferred tax is also measured with respect of the planned use of the asset and the settlement of the liability. The tax value of the tax losses to be carried forward are included in the calculation of deferred taxes if it is probable that the losses can be used.

The tax-based values of tax losses carried forward are included in the statement of deferred tax if it is probable that the losses can be utilised.

Financial liabilities

Other liabilities are measured at amortised cost, which is usually equivalent to nominal value.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

15

INCOME STATEMENT

1 JANUARY - 31 DECEMBER 2021

<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
	BRUTTOFORTJENESTE GROSS PROFIT/LOSS	9.821.598	11.491.900
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme Fair value adjustment of investment properties	-17.843.858	-1.000.000
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT OPERATING PROFIT/LOSS	-8.022.260	10.491.900
2	Finansielle omkostninger Financial expenses	-5.363.852	-5.344.198
	RESULTAT FØR SKAT PROFIT/LOSS BEFORE TAX	-13.386.112	5.147.702
3	Skat af årets resultat Tax on profit/loss for the year	2.944.945	-1.132.492
	ÅRETS RESULTAT PROFIT/LOSS FOR THE YEAR	<u>-10.441.167</u>	<u>4.015.210</u>

Resultatdisponering

Distribution of profit/loss

Forslag til udbytte for regnskabsåret Proposed dividends for the financial year	9.750.000	12.000.000
Overført resultat Retained earnings	<u>-20.191.167</u>	<u>-7.984.790</u>
ÅRETS RESULTAT PROFIT/LOSS FOR THE YEAR	<u>-10.441.167</u>	<u>4.015.210</u>

AKTIVER
ASSETS

<u>Note</u>	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
1,4 Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>	<u>305.100.000</u>	<u>322.900.000</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER <i>PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT</i>	<u>305.100.000</u>	<u>322.900.000</u>
ANLÆGSAKTIVER <i>FIXED ASSETS</i>	<u>305.100.000</u>	<u>322.900.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from subsidiaries</i>	1.121.266	178.685
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>	3.833	8.714
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>	<u>1.532.353</u>	<u>3.070.864</u>
TILGODEHAVENDER <i>RECEIVABLES</i>	<u>2.657.452</u>	<u>3.258.262</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER <i>CASH</i>	<u>18.980.806</u>	<u>26.814.951</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER <i>CURRENT ASSETS</i>	<u>21.638.258</u>	<u>30.073.214</u>
AKTIVER I ALT <i>TOTAL ASSETS</i>	<u><u>326.738.258</u></u>	<u><u>352.973.214</u></u>

PASSIVER
EQUITY AND LIABILITIES

<u>Note</u>	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
Virksomhedskapital <i>Share capital</i>	50.003	50.003
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	121.811.199	142.002.366
Forslag til udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividends for the financial year</i>	9.750.000	12.000.000
EGENKAPITAL <i>EQUITY</i>	131.611.202	154.052.369
3 Hensættelser til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i>	28.617.010	32.244.984
HENSATTE FORPLIGTELSE <i>PROVISIONS</i>	28.617.010	32.244.984
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Provision to subsidiaries</i>	160.000.000	160.000.000
Deposita <i>Deposits</i>	3.198.866	3.138.780
5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE <i>LONG-TERM LIABILITIES OTHER THAN PROVISIONS</i>	163.198.866	163.138.780
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser <i>Current portion of long-term liabilities other than provision</i>	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>	1.767.801	691.948
Skyldigt sambeskatningsbidrag <i>Joint taxation contributions payable</i>	683.029	1.054.922
Anden gæld <i>Other payables</i>	860.350	1.790.210
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE <i>SHORT-TERM LIABILITIES OTHER THAN PROVISIONS</i>	3.311.180	3.537.081
GÆLDSFORPLIGTELSE <i>LIABILITIES OTHER THAN PROVISIONS</i>	166.510.046	166.675.861
PASSIVER I ALT <i>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</i>	326.738.258	352.973.214
6 Eventualforpligtelser <i>Contingent liabilities</i>		
7 Koncernforhold <i>Group relations</i>		

EGENKAPITALOPGØRELSE

Statement of changes in equity

	Virksom- hedskapital Share capital	Overført resultat Retained earnings	Foreslået udbytte Proposed dividends	I ALT TOTAL
Egenkapital pr. 1/1 2020 Equity at 1/1 2020	50.003	149.987.156	0	150.037.159
Overført via resultatdisponeringen Transferred from distribution of profit/loss	0	-7.984.790	12.000.000	4.015.210
Egenkapital pr. 1/1 2021 Equity at 1/1 2021	50.003	142.002.366	12.000.000	154.052.369
Udloddet udbytte Dividends paid	0	0	-12.000.000	-12.000.000
Overført via resultatdisponeringen Transferred from distribution of profit/loss	0	-20.191.167	9.750.000	-10.441.167
EGENKAPITAL PR. 31/12 2021 Equity at 31/12 2021	50.003	121.811.199	9.750.000	131.611.202

1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme <i>Fair value adjustment of investment properties</i>	2021	2020
	Investeringsejendomme reguleret til dagsværdi <i>Investment properties adjusted to fair value</i>	-17.843.858	-1.000.000
	I ALT <i>TOTAL</i>	-17.843.858	-1.000.000
2	Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	2021	2020
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder <i>Interest expenses to group enterprises</i>	5.175.533	5.189.117
	Finansielle omkostninger i øvrigt <i>Other financial expenses</i>	188.319	155.082
	I ALT <i>TOTAL</i>	5.363.852	5.344.198
3	Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	Ifølge resultat-opgørelsen <i>Acc. to the inc. statement</i>	
		2021	2020
	Sambeskatningsbidrag <i>Joint taxation contribution</i>		
	Udskudt skat <i>Deferred tax</i>		
	Skyldig pr. 1/1 2021 <i>Payable at 1/1 2021</i>	1.054.922	32.244.984
	Afregnet i sambeskatningen <i>Settled in the joint taxation contribution</i>	-1.054.922	0
	Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	683.029	-3.627.974
	SKYLDIG PR. 31/12 2021 <i>PAYABLE AT 31/12 2021</i>	683.029	28.617.010
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT <i>TAX ON PROFIT/LOSS FOR THE YEAR</i>	-2.944.945	1.132.492

4 Investeringsejendomme,
materielle anlægsaktiver
*Investment properties,
property, plant and equipment*

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
Kostpris pr. 1/1 2021 <i>Cost at 1/1 2021</i>	181.742.262	181.742.262
Tilgang i året <i>Additions for the year</i>	<u>43.858</u>	<u>0</u>
	<u>181.786.120</u>	<u>181.742.262</u>
KOSTPRIS PR. 31/12 2021 <i>COST AT 31/12 2021</i>		
Værdireguleringer pr. 1/1 2021 <i>Revaluations at 1/1 2021</i>	141.157.738	142.157.738
Årets værdireguleringer <i>Revaluations of the year</i>	<u>-17.843.858</u>	<u>-1.000.000</u>
OPSKRIVNINGER PR. 31/12 2021 <i>REVALUATIONS AT 31/12 2021</i>	<u>123.313.880</u>	<u>141.157.738</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2021 <i>CARRYING AMOUNT AT 31/12 2021</i>	<u>305.100.000</u>	<u>322.900.000</u>

Opgørelse af dagsværdien

Ejendommen omfatter en erhversejendom på 2.948 kvm og består af kontor og detailhandel.

Der er i regnskabsåret anvendt uafhængige vurderingsmænd ved opgørelse af dagsværdien.

Fair value estimation

The property comprises a commercial property of 2,948 sqm and consists of offices and retail

Independent valuers are consulted for purpose of estimating the fair value.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Afkastkravet udgør 3,91% (2020: 3,64%) og er fastlagt ved brug af en DCF model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme diskonteres til nutidsværdi. Beregningerne er baseret på ejendommens budget for de kommende år.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

De aktuelle lejeindtægter udgør DKK 2.301 pr. kvm. til kontorområder, mens detailhandlen udlejes til 9.685 kr. pr. kvm.

Tomgangslejen er 0% (2020: 0%) af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 1,49% (2020: 1,60%) af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 3,23% (2020: 3,25%) af lejeindtægterne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommen

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendommen vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdiregulering i resultatopgørelsen med følgende beløb:

	-0,10%	Basis / Base	0,10%
Afkastprocent / Rate of return	3,81%	3,91%	4,01%
Dagsværdi / Fair value	313.100.000	305.100.000	297.490.000
Ændring i dagsværdi / Change in fair value	8.000.000	0	-7.610.000

Significant fair value assumptions

The required rate of return constitutes approx. 3,91% (2020: 6,54%) and is determined using a DCF model, where the expected future cash flows are discounted to the present value. The calculations are based on the property's budget for the coming years.

The estimates applied are based on information and assumptions considered reasonable by Management but which are inherently uncertain and unpredictable. Actual events or circumstances will probably differ from the assumptions made in the calculations as often assumed events do not occur as expected. Such difference may be material.

The current rental income amounts to DKK 2,301 per sqm. for the office areas, while the retail section is let out at DKK 9,685 per sqm.

Rent for vacancies has been determined at 0% (2020: 0%) of rentals.

Maintenance costs total 1.49% (2020: 1.60%) of rentals.

Administrative expenses total 3.23% (2020: 3.25%) of rentals.

Sensitivity when calculating the fair value of the investment property

Changes in the estimate of the required rate of return for the investment property will affect the recognized value of the investment in the balance sheet and the income statement with the following amount:

5 Langfristede gældsforpligtelser
Long-term liabilities other than provisions

	31/12 2021	31/12 2020
Gældsforpligtelser i alt:		
<i>Total debt:</i>		
Gæld til tilknyttede virksomheder	160.000.000	160.000.000
<i>Payables to subsidiaries</i>		
Deposita	3.198.866	3.138.780
<i>Deposits</i>		
I ALT	163.198.866	163.138.780
TOTAL		
Gæld, der forfalder inden for et år:		
<i>Installments next financial year:</i>		
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0
<i>Payables to subsidiaries</i>		
Deposita	0	0
<i>Deposits</i>		
I ALT	0	0
TOTAL		
Gæld, der forfalder efter 5 år:		
<i>Debt outstanding after 5 years:</i>		
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	160.000.000
<i>Payables to subsidiaries</i>		
Deposita	0	0
<i>Deposits</i>		
I ALT	0	160.000.000
TOTAL		

6 Eventualforpligtelser
Contingent liabilities

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskatter. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for HPK Denmark F1 Holdco ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

The company is jointly taxed with other group companies and is jointly liable with the other group companies for payable and unsettled corporation and withholding taxes. The total amount for payable corporate tax is shown in the annual report for HPK Denmark F1 Holdco ApS. Any subsequent corrections to the corporate tax and withholding taxes can lead to a higher liability for the Company.

7 Koncernforhold

Group relations

Selskabet indgår i koncernrapporten for
moderselskabet AIF AXA Real Invest HPK.

*The company is included in the consolidated report for the
parent company AIF AXA Real Invest HPK.*

Koncernrapporten for AIF AXA Real Invest HPK kan
rekvireres på følgende adresse:

*The consolidated report for AIF AXA Real Invest HPK can be
requested at the following address:*

Thurn-und-Taxis-Platz 6
D-60313 Frankfurt am Main
Deutschland

*Thurn-und-Taxis-Platz 6
D-60313 Frankfurt am Main
Deutschland*