

HD Ejendomme A/S

Unsbjergvej 2 B, 5220 Odense SØ

CVR-nr./CVR no. 19 32 94 96


Årsrapport 2017

Annual report 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den
Approved at the Company's annual general meeting on

18/5 - 2018

Dirigent:
Chairman:



.....

Kristian Victor Krogh

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

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





Indhold
Contents

Ledelsespåtegning Statement by the Board of Directors and the Executive Board	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report	3
Ledelsesberetning Management's review	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december Financial statements 1 January - 31 December	10
Resultatopgørelse Income statement	10
Balance Balance sheet	11
Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity	14
Noter Notes to the financial statements	15



Ledelsespåtegning

Statement by the Board of Directors and the Executive Board

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for HD Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 30/4 2018
Odense,
Direktion:/Executive Board.



Peter Uldall Borch

Today, the Board of Directors and the Executive Board have discussed and approved the annual report of HD Ejendomme A/S for the financial year 1 January - 31 December 2017.

The annual report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2017 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2017.

Further, in our opinion, the Management's review gives a fair review of the development in the Company's operations and financial matters and the results of the Company's operations and financial position.

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

Bestyrelse/Board of Directors:



Kristian Victor Krogh
formand/Chairman



Rikard Henrikson



Michael Visby Berthelsen



Stefan Leif Albinsson

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Til kapitalejerne i HD Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for HD Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

To the shareholders of HD Ejendomme A/S

Opinion

We have audited the financial statements of HD Ejendomme A/S for the financial year 1 January - 31 December 2017, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including accounting policies. The financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2017 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2017 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Basis for opinion

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

Independence

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

Management's responsibilities for the financial statements

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udfører 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.

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

Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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.

Statement on the Management's review

Management is responsible for the Management's review.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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

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.

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

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

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

København, den 30. april 2018
Copenhagen, 30 April 2018
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Reedtz
statsaut. revisor
State Authorised Public Accountant
MNE-IF./MNE no.: mne24830



Kaare K. Lendorf
statsaut. revisor
State Authorised Public Accountant
MNE-IF./MNE no.: mne33819



Ledelsesberetning

Management's review

Oplysninger om selskabet

Company details

Navn/Name	HD Ejendomme A/S
Adresse, postnr., by/Address, Postal code, City	Unsbjergvej 2 B, 5220 Odense SØ
CVR-nr./CVR no.	19 32 94 96
Stiftet/Established	31. maj 1996/31 May 1996
Hjemstedskommune/Registered office	Odense
Regnskabsår/Financial year	1. januar - 31. december/1 January - 31 December
Hjemmeside/Website	www.hdejendomme.dk
E-mail/E-mail	post@hdejendomme.dk
Telefon/Telephone	+45 65 90 27 84
Bestyrelse/Board of Directors	Kristian Victor Krogh, formand/Chairman Rikard Henrikson Michael Visby Berthelsen Stefan Leif Albinsson
Direktion/Executive Board	Peter Uldall Borch
Revision/Auditors	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvold Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Management's review

Hoved- og nøgletal

Financial highlights

DKK'000	2017	2016	2015	2014	2013
Hovedtal					
<i>Key figures</i>					
Nettoomsætning Revenue	292.354	294.555	365.635	396.584	406.188
Bruttoresultat Gross margin	216.883	239.277	303.120	317.817	312.169
Resultat af ordinær primær drift Operating profit/loss	441.825	205.548	259.419	273.986	236.948
Resultat af finansielle poster Net financials	-65.088	-133.664	-167.526	-206.498	-179.640
Årets resultat Profit/loss for the year	287.899	58.122	57.708	-2.122	-294.759
Balancesum Total assets	4.553.786	4.274.304	4.316.065	5.579.247	6.099.686
Egenkapital Equity	1.004.782	121.326	63.204	5.496	7.618
Nøgletal					
<i>Financial ratios</i>					
Overskudsgrad Operating margin	151,1 %	69,8 %	71,0 %	69,1 %	58,3 %
Bruttomargin Gross margin	74,2 %	81,2 %	82,9 %	80,1 %	76,9 %
EBITDA-margin EBITDA-margin	151,4 %	70,1 %	71,0 %	39,3 %	-55,5 %
Afkastningsgrad Return on assets	10,0 %	4,8 %	5,2 %	4,7 %	3,7 %
Likviditetsgrad Current ratio	121,4 %	30,8 %	53,2 %	38,9 %	22,8 %
Soliditetsgrad Solvency ratio	22,1 %	2,8 %	1,5 %	0,1 %	0,1 %
Egenkapitalforrentning Return on equity	51,1 %	63,0 %	168,0 %	-32,4 %	-190,2 %
Solvens jf. governance Solvency cf. governance	25,0 %	3,0 %	1,0 %	0,0 %	0,0 %
Belåningsgrad Loan to value	70,0 %	92,0 %	92,0 %	103,0 %	93,0 %
Rentedækningsgrad Interest coverage ratio	2,0 %	1,5 %	1,5 %	1,3 %	1,4 %
Gældsserviceringsratio Debt-Service Coverage Ratio	1,6 %	1,4 %	1,5 %	1,0 %	1,2 %
Gennemsnitligt antal fuldtidsbe- skæftigede Average number of employees	74	77	255	260	265

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og nøgletal. Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

Financial ratios are calculated in accordance with the Danish Finance Society's recommendations on the calculation of financial ratios. For terms and definitions, please see the accounting policies.

Ledelsesberetning

Management's review

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i investering i fast ejendom, herunder køb og salg af fast ejendom, udlejning, administration og forvaltning af fast ejendom samt anden beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet realiserede i 2017 et resultat før skat på 377 mio. kr. Dette er en markant fremgang i forhold 2016, trods reduceret balance i forbindelse med frasalg af ejendomme. Egenkapitalen udgør 1.004 mio. kr. pr. 31. december 2017.

Ledelsen anser resultatet som meget tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet andre forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Forventet udvikling

Selskabet forventer for 2018 et resultat af ejendomsdriften (EBITDA) i niveau 190-200 mio. kr. ekskl. værdireguleringer.

Business review

The main activity of the Company is to conduct business by investment in real estate, including buying and selling of real estate, letting out real estate, administration and management of real estate as well as other real estate related activities.

Financial review

In 2017, the Company realized a profit before taxes of DKK 377 million. This is a major increase compared to 2016 despite a reduced balance due to divestment of properties. As of 31 December 2017 the equity capital is DKK 1.004 million.

Management considers the results to be very satisfactory.

Events after the balance sheet date

No events materially affecting the Company's financial position have occurred subsequent to the financial year-end that may have a significant impact on the assessment of the annual report.

Outlook

The Company's result 2018 within property management (EBITDA) is expected to be at the level of DKK 190-200 million excl. adjustments for valuation.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Resultatopgørelse

Income statement

Note		2017	2016
Note	DKK'000		
	Nettoomsætning	292.354	294.555
	Revenue		
	Ejendomsomkostninger	-30.385	-28.978
	Property expenses		
	Andre driftsindtægter	841	6.898
	Other operating income		
	Andre eksterne omkostninger	-45.927	-33.198
	Other external expenses		
	Bruttoresultat	216.883	239.277
	Gross margin		
2	Personaleomkostninger	-43.896	-41.151
	Staff costs		
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-911	-1.010
	Amortisation/depreciation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment		
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	172.076	197.116
	Operating profit before fair value adjustments		
	Dagsværdiregulering af investeringsejendom	269.749	8.432
	Fair value adjustment of investment property		
	Resultat før finansielle poster	441.825	205.548
	Profit before net financials		
3	Finansielle indtægter	26.587	1.443
	Financial income		
4	Finansielle omkostninger	-91.675	-135.107
	Financial expenses		
	Resultat før skat	376.737	71.884
	Profit before tax		
5	Skat af årets resultat	-88.838	-13.762
	Tax for the year		
	Årets resultat	287.899	58.122
	Profit for the year		



Årsregnskab 1. januar - 31. december
Financial statements 1 January - 31 December

Balance
Balance sheet

Note		2017	2016
Note	DKK'000		
	AKTIVER		
	ASSETS		
	Anlægsaktiver		
	Fixed assets		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Property, plant and equipment		
7	Investerings ejendom	4.175.365	4.025.425
	Investment property		
7	Projektgrunde og ejendomme under opførelse	153.108	178.631
	Project Land and buildings under construction		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.146	3.199
	Fixtures and fittings, other plant and equipment		
		<u>4.330.619</u>	<u>4.207.255</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
	Investments		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	0	801
	Other securities and investments		
		<u>0</u>	<u>801</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.330.619</u>	<u>4.208.056</u>
	Total fixed assets		
	Omsætningsaktiver		
	Non-fixed assets		
	Varebeholdninger		
	Inventories		
	Råvarer og hjælpematerialer	2.864	2.025
	Raw materials and consumables		
		<u>2.864</u>	<u>2.025</u>
	Tilgodehavender		
	Receivables		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	416	438
	Trade receivables		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6	0
	Receivables from group enterprises		
	Andre tilgodehavender	9.662	4.463
	Other receivables		
		<u>10.084</u>	<u>4.901</u>
	Likvide beholdninger	<u>210.219</u>	<u>59.322</u>
	Cash		
	Omsætningsaktiver i alt	<u>223.167</u>	<u>66.248</u>
	Total non-fixed assets		
	AKTIVER I ALT	<u>4.553.786</u>	<u>4.274.304</u>
	TOTAL ASSETS		



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Note	DKK'000	2017	2016
	PASSIVER		
	EQUITY AND LIABILITIES		
	Egenkapital		
	Equity		
	Aktiekapital	38.870	38.869
	Share capital		
	Overkurs ved emission	595.556	0
	Share premium account		
	Overført resultat	370.356	82.457
	Retained earnings		
	Egenkapital i alt	1.004.782	121.326
	Total equity		
	Hensatte forpligtelser		
	Provisions		
9	Udskudt skat	272.001	201.814
	Deferred tax		
	Hensatte forpligtelser i alt	272.001	201.814
	Total provisions		
	Gældsforpligtelser		
	Liabilities other than provisions		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Non-current liabilities other than provisions		
	Gæld til realkreditinstitutter	2.642.673	2.776.772
	Mortgage debt		
	Gæld til banker	224.531	885.333
	Bank debt		
	Ansvarlig lånekapital	150.000	0
	Subordinate loan capital		
	Deposita	75.975	74.168
	Deposits		
		3.093.179	3.736.273
	transport	3.093.179	3.736.273
	to be carried forward		



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Balance (fortsat)

Balance sheet (continued)

Note	DKK'000	2017	2016
	transport brought forward	3.093.179	3.736.273
	Kortfristede gældsforpligtelser Current liabilities other than provisions		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser Short-term part of long-term liabilities other than provisions	156.957	185.354
	Leverandører af varer og tjenesteydelser Trade payables	8.740	7.004
	Skyldig sambeskatningsbidrag Joint taxation contribution payable	16.384	2.936
	Anden gæld Other payables	1.743	19.597
		<u>183.824</u>	<u>214.891</u>
	Gældsforpligtelser i alt Total liabilities other than provisions	<u>3.277.003</u>	<u>3.951.164</u>
	PASSIVER I ALT TOTAL EQUITY AND LIABILITIES	<u>4.553.786</u>	<u>4.274.304</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies
- 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
Contractual obligations and contingencies, etc.
- 11 Sikkerhedsstillelser
Collateral
- 12 Valutarisici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter
Currency risks and use of derivative financial instruments
- 13 Nærtstående parter
Related parties



Årsregnskab 1. januar - 31. december
Financial statements 1 January - 31 December

Egenkapitalopgørelse
Statement of changes in equity

Note		Aktiekapital	Overkurs ved	Overført resultat	I alt
Note	DKK'000	Share capital	Share premium account	Retained earnings	Total
	Egenkapital				
	1. januar 2017	38.869	0	82.457	121.326
	Equity at 1 January 2017				
	Kapitalforhøjelse	1	595.556	0	595.557
	Capital Increase				
14	Overført via resultatdisponering				
	Transfer, see "Appropriation of profit"	0	0	287.899	287.899
	Egenkapital				
	31. december 2017	38.870	595.556	370.356	1.004.782
	Equity at 31 December 2017				

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis Accounting policies

Årsrapporten for HD Ejendomme A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C-virksomheder. Som følge af reduktionen i aktiviteten over en årrække, overskrider selskabet ikke længere størrelsesgrænserne i forhold til aflæggelse af årsrapporten efter bestemmelserne for store klasse C-virksomheder, hvorfor årsrapporten nu aflægges efter reglerne for mellemstore klasse C-virksomheder. Ændringen har udelukkende haft effekt på oplysningkravene i årsrapporten.

Undladelse af pengestrømsopgørelse

Med henvisning til ÅRL § 86, stk. 4, udarbejdes ikke pengestrømsopgørelse. Virksomhedens pengestrømme indgår i koncernpengestrømsopgørelsen for den højereliggende modervirksomhed NIAM VI Holding AB

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Investeringsjendom

Investeringsjendom måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsjendom til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsjendom. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsjendom.

The annual report of HD Ejendomme A/S for 2017 has been prepared in accordance with the provisions in the Danish Financial Statements Act applying to medium-sized reporting class C entities.

Changes in accounting policies

The annual report has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act for medium-sized reporting class C entities. Due to the reduction in activity over a number of years, the Company no longer exceeds the size limits in relation to the presentation of the annual report in accordance with the provisions of large reporting Class C entities, why the annual report is now presented in accordance with the rules for medium-sized reporting class C entities. The change has only affected the disclosure requirements in the annual report.

Omission of a cash flow statement

With reference to section 86(4) of the Danish Financial Statements Act, no cash flow statement has been prepared. The Company's cash flows are reflected in the consolidated cash flow statement for the higher-ranking parent company NIAM VI Holding AB.

Derivative financial instruments

On initial recognition, derivative financial instruments are recognised at cost in the balance sheet and are subsequently measured at fair value. Positive and negative fair values of derivative financial instruments are included in "Other receivables" and "Other payables", respectively.

Investment property

On initial recognition, investment property is measured at cost. Investment property is subsequently measured at fair value, and the value adjustment for the year is recognised in the income statement under the item "Fair value adjustment of investment property". The fair value is based on the expected future cash flows for the investment property.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)
Accounting policies (continued)

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter fra operationelle leasingkontrakter indregnes lineært over leasingkontraktens løbetid, bortset fra betingede lejeindtægter, som indregnes i takt med, at de indtjenes.

Omkostninger, forbundet med incitament for lejer til indgåelse af leasingkontrakter, indregnes lineært over leasingperioden, uanset om betalingerne foretages på tilsvarende vis.

Leasingperioden udgøres af uopsigelighedsperioden med tillæg af en eventuel yderligere periode, hvor lejer har option på at fortsætte kontrakten, hvis ledelsen på tidspunktet for kontraktens indgåelse med rimelig sikkerhed forventer, at lejer vil udnytte denne option.

Indtægter, der modtages fra lejere i forbindelse med ophør af leasingkontrakter eller forringelser af det lejede, indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de modtages.

Serviceindtægter og udgifter som kan genindvindes fra lejere:

Indtægter fra viderefakturering af udgifter til lejer indregnes i den periode, hvor udgifterne kontraktuelt kan genindvindes. Serviceindtægter og lignende indtægter indregnes brutto, når ledelsen anser koncernen for at agere som principal og netto, når ledelsen anser koncernen som agent.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendom, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendom.

Income statement

Revenue

Rental income receivable from operating leases is recognised on a straight line basis over the term of the lease, except for contingent rental income, which is recognised as earned.

Costs relating to incentives for lessees to enter into lease agreements are spread evenly over the lease term, even if the payments are not made on such a basis.

The lease term is the non cancellable period of the lease together with any further term for which the lessee has the option to continue the lease, where, at the inception of the lease, Management is reasonably certain that the lessee will exercise that option.

Amounts received from lessees to terminate leases or to compensate for dilapidations are recognised in the income statement as received.

Service charges and expenses recoverable from tenants:

Income arising from expenses recharged to lessees is recognised in the period in which the expenses can be contractually recovered. Service charges and other such receipts are included gross of the related costs in revenue when Management considers that the Group acts as principal and net when Management considers that the Group acts as agent.

Other operating income

Other operating income comprise items of a secondary nature relative to the Company's core activities, including gains or losses on the sale of fixed assets.

Property expenses

Property expenses include expenses relating to renting out the Company's investment property, including expenses relating to running and maintaining such property.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)
Accounting policies (continued)

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af virksomheden, herunder omkostninger til administrativt personale, ledelsen, kontorlokaler og kontoromkostninger samt afskrivninger på aktiver, som benyttes i administrationen.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Fixtures and fittings, other plant and equipment

Finansielle Indtægter og omkostninger

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

Skat

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

Administrative expenses

Administrative expenses include expenses incurred in the year for company management and administration, including expenses relating to administrative staff, Management, office premises and expenses as well as amortisation/depreciation of assets used for administrative purposes.

Staff costs

Staff costs include wages and salaries, including compensated absence and pension to the Company's employees, as well as other social security contributions, etc. The item is net of refunds from public authorities.

Depreciation and impairment

The item comprises depreciation and impairment of property, plant and equipment.

The basis of depreciation, which is calculated as cost less any residual value, is depreciated on a straight line basis over the expected useful life. The expected useful lives of the assets are as follows:

3-5 år/years

Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statements at the amounts that concern the financial year. Net financials include interest income and expenses, etc.

Tax

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)
Accounting policies (continued)

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disse skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

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

The entity is jointly taxed with other subsidiaries. The total Danish income tax charge is allocated between profit/loss-making Danish entities in proportion to their taxable income (full absorption).

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

Balancen

Balance sheet

Materielle anlægsaktiver

Property, plant and equipment

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Items of property, plant and equipment are measured at cost less accumulated depreciation and impairment losses. Cost includes the acquisition price and costs directly related to the acquisition until the time at which the asset is ready for use.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Other securities and investments

Værdipapirer, som virksomheden planlægger at beholde til udløb, måles til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente på anskaffelsestidspunktet. Kursregulering indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Securities which the Company intends to hold to maturity are measured at amortised cost, using the effective interest rate method at the date of acquisition. Value adjustments are recognised in the income statement under "Net financials".

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Impairment of fixed assets

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

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

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

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)
Accounting policies (continued)

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

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

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektivere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

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

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

Inventories

Inventories are measured at cost in accordance with the FIFO method. Where the net realisable value is lower than cost, inventories are written down to this lower value. The net realisable value of inventories is calculated as the sales amount less costs of completion and expenses required to effect the sale and is determined taking into account marketability, obsolescence and development in the expected selling price.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost.

An impairment loss is recognised if there is objective evidence that a receivable or a group of receivables is impaired. If there is objective evidence that an individual receivable has been impaired, an impairment loss is recognised on an individual basis.

Cash

Cash comprise cash and short term securities which are readily convertible into cash and subject only to minor risks of changes in value.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Selskabsskat

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

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

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

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem proventet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Income taxes

Current tax payables and receivables are recognised in the balance sheet as the estimated income tax charge for the year, adjusted for prior-year taxes and tax paid on account.

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

Deferred tax is measured according to the tax rules and at the tax rates applicable at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Deferred tax assets are recognised at the expected value of their utilisation; either as a set-off against tax on future income or as a set-off against deferred tax liabilities in the same legal tax entity. Changes in deferred tax due to changes in the tax rate are recognised in the income statement.

Liabilities

Financial liabilities are recognised at the date of borrowing at the net proceeds received less transaction costs paid. On subsequent recognition, financial liabilities are measured at amortised cost, corresponding to the capitalised value, using the effective interest rate. Accordingly, the difference between the proceeds and the nominal value is recognised in the income statement over the term of the loan. Financial liabilities also include the capitalised residual lease liability in respect of finance leases.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Other liabilities are measured at net realisable value.

Ansvarlig lånekapital

Gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle virksomhedens andre kreditorer, præsenteres som ansvarlig lånekapital. Indregningen foretages efter samme metode som gældsforpligtelser.

Subordinate loan capital

Liabilities where the creditors have stated they are willing to subordinate their claim to rank after all the entity's other creditors are presented as subordinate loan capital. Subordinate loan capital is recognised using the same method as applies to liabilities.

Nøgletal

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og nøgletal.

Financial ratios

Financial ratios are calculated in accordance with the Danish Finance Society's guidelines on the calculation of financial ratios.

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

The financial ratios stated under "Financial highlights" have been calculated as follows:

Overskudsgrad Operating margin	$\frac{\text{Resultat af primær drift x 100}}{\text{Nettoomsætning}}$	$\frac{\text{Operating profit x 100}}{\text{Revenue}}$
Bruttomargin Gross margin ratio	$\frac{\text{Bruttoresultat x 100}}{\text{Nettoomsætning}}$	$\frac{\text{Gross margin x 100}}{\text{Revenue}}$
EBITDA margin EBITDA margin	$\frac{\text{EBITDA}}{\text{Nettoomsætning x 100}}$	$\frac{\text{EBITDA}}{\text{Revenue x 100}}$
Afkastningsgrad Return on assets	$\frac{\text{Resultat af primær drift x 100}}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$	$\frac{\text{Profit/loss from operating activities x 100}}{\text{Average assets}}$
Likviditetsgrad Current ratio	$\frac{\text{Omsætningsaktiver x 100}}{\text{Kortfristet gæld}}$	$\frac{\text{Current assets x 100}}{\text{Current liabilities}}$
Soliditetsgrad Equity ratio	$\frac{\text{Egenkapital ultimo x 100}}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$	$\frac{\text{Equity at year-end x 100}}{\text{Total equity and liabilities, year-end}}$
Egenkapitalforrentning Return on equity	$\frac{\text{Årets resultat efter skat x 100}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$	$\frac{\text{Profit/loss for the year after tax x 100}}{\text{Average equity}}$
Solvens jf. governance Solvency cf. governance	$\frac{(\text{Egenkapital ultimo} + \text{Ansvarlig lånekapital} + \text{Udskudt skat}) * 100}{\text{Aktiver i alt}}$	$\frac{(\text{Equity at year end} + \text{Subordinate loan capital} + \text{Deferred tax}) * 100}{\text{Total assets}}$
Belåningsgrad Loan to value	$\frac{\text{Netto rentebærende gæld}}{\text{Markedsværdien af lånetagers ejendomme}}$	$\frac{\text{Net interest-bearing debt}}{\text{The market value of the borrower's properties}}$
Rentedækningsgrad Interest coverage ratio	$\frac{\text{EBITDA}}{\text{Nettorentudgifter}}$	$\frac{\text{EBITDA}}{\text{Net interest expenses}}$
Gældsserviceringsratio Debt-Service Coverage Ratio	$\frac{\text{EBITDA}}{\text{Gældsservicering (renter + afdrag)}}$	$\frac{\text{EBITDA}}{\text{Debt service (interest + repayments)}}$



Årsregnskab 1. januar - 31. december
Financial statements 1 January - 31 December

Noter
Notes to the financial statements

DKK'000	2017	2016
2 Personaleomkostninger		
Staff costs		
Lønninger	38.299	36.201
Wages/salaries		
Pensioner	2.293	2.388
Pensions		
Andre omkostninger til social sikring	3.304	2.562
Other social security costs		
	<u>43.896</u>	<u>41.151</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	74	77
Average number of full-time employees		

Vederlag til selskabets ledelse udgør samlet
5.800 t.kr. (2016: 5.049 t.kr.).

Total remuneration to Management: DKK
5,800 thousand (2016: DKK 5,049 thousand)

DKK'000	2017	2016
3 Finansielle indtægter		
Financial income		
Tilbageførelse af amortiserede låneomkostninger	18.758	0
Reversal of amortised loan cost		
Kursgevinst ved indfrielse af lån	7.615	0
Gain on repayment of loans		
Andre finansielle indtægter	214	1.443
Other financial income		
	<u>26.587</u>	<u>1.443</u>
4 Finansielle omkostninger		
Financial expenses		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	8.067	0
Interest expenses, group entities		
Andre finansielle omkostninger	83.608	135.107
Other financial expenses		
	<u>91.675</u>	<u>135.107</u>
5 Skat af årets resultat		
Tax for the year		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	18.652	8.300
Estimated tax charge for the year		
Årets regulering af udskudt skat	70.186	6.706
Deferred tax adjustments in the year		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-1.244
Tax adjustments, prior years		
	<u>88.838</u>	<u>13.762</u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

6 Materielle anlægsaktiver
 Property, plant and equipment

DKK'000	Investerings- ejendom Investment property	Projektgrunde og ejendomme under opførelse Project Land and buildings under construction	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar Fixtures and fittings, other plant and equipment	I alt Total
Kostpris 1. januar 2017 Cost at 1 January 2017	3.667.306	265.796	10.960	3.944.062
Lejeforbedringer Lease Incentives	2.896	0	0	2.896
Tilgange Additions	18.317	2.587	174	21.078
Afgange Disposals	-103.747	-31.753	-2.337	-137.837
Kostpris 31. december 2017 Cost at 31 December 2017	3.584.772	236.630	8.797	3.830.199
Opskrivninger 1. januar 2017 Revaluations at 1 January 2017	358.119	-87.165	0	270.954
Årets værdireguleringer Value adjustments for the year	228.209	-9.581	0	218.628
Tilbageførsel af akkumulerede opskrivninger på afhændede aktiver Reversal of accumulated revaluation of disposals	4.265	13.224	0	17.489
Opskrivninger 31. december 2017 Revaluations at 31 December 2017	590.593	-83.522	0	507.071
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017 Impairment losses and depreciation at 1 January 2017	0	0	7.761	7.761
Afskrivninger Depreciation	0	0	1.110	1.110
Tilbageførsel af akkumulerede af- og nedskrivninger på afhændede aktiver Reversal of accumulated depreciation and impairment of assets disposed	0	0	-2.220	-2.220
Af- og nedskrivninger 31. december 2017 Impairment losses and depreciation at 31 December 2017	0	0	6.651	6.651
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017 Carrying amount at 31 December 2017	4.175.365	153.108	2.146	4.330.619

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial Statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

7 Investeringsejendom Investment property

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdi af investeringsejendom er beregnet for hver enkelt ejendom ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med en relevant diskonteringsfaktor.

For erhvervsejendomme er dagsværdien beregnet i en 10-årig DCF-model, mens dagsværdien for boligejendomme er beregnet i en 1-årig afkastmodel.

Der anvendes uafhængige vurderingsmænd ved opgørelsen af dagsværdierne.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelsen af dagsværdien er:

Afkastkrav, bolig; 3,50 % - 9,50 %
 Afkastkrav, erhverv; 5,75 % - 19,00 %
 Inflation; 2,00 %
 Vedligeholdelse; 35 kr. pr. m²
 Vicevært; 15 kr. pr. m²

Dagsværdien af grunde er baseret på en vurdering af råjord eller byggeretspriser

Fair value estimation

The fair value of investment property has been estimated for every single property by discounting the expected, future cash flows, using a relevant discount factor.

The fair value of the commercial portfolio was estimated using a 10-year DCF-model, while the fair value of the residential portfolio was estimated using a 1-year yield model.

Independent valuers are consulted for purposes of estimating the fair values.

Significant fair value assumptions

The most significant fair value assumptions are:

Yield rate, Residential; 3.50% - 9.50%
 Yield rate, Commercial; 5.75% - 19.00%
 Inflation; 2.00%
 Maintenance; DKK 35 per sqm
 Caretaker; DKK 15 per sqm

The fair value of land was based on the assessment of the prices for land and constructing rights.

8 Langfristede gældsforpligtelser Non-current liabilities other than provisions

DKK'000	Gæld i alt 31/12 2017 Total debt at 31/12 2017	Afdrag næste år Repayment, next year	Langfristet andel Long-term portion	Restgæld efter 5 år Outstanding debt after 5 years
Gæld til realkreditinstitutter Mortgage debt	2.708.915	66.242	2.642.673	137.146
Gæld til banker Bank debt	315.246	90.715	224.531	48.060
Ansvarlig lånekapital Subordinate loan capital	150.000	0	150.000	0
Deposita Deposits	75.975	0	75.975	0
	3.250.136	156.957	3.093.179	185.206

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

DKK'000	2017	2016
9 Udskudt skat Deferred tax		
Investeringsejendom Investment property	272.001	201.814
Udskudt skat 31. december Deferred tax at 31 December	272.001	201.814

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v. Contractual obligations and contingencies, etc.

Andre eventualforpligtelser Other contingent liabilities

Selskabet er sambeskattet med DVP Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt kildeskat på renter, royalties og udbytter, som falder til betaling fra og med selskabets indtrædelse i sambeskatningskredsen den 1. maj 2017.

The Company is jointly taxed with DVP Holding ApS as management company, and is jointly and severally liable with other jointly taxed group entities for payment of income taxes as well as withholding taxes on interests, royalties and dividends falling due for payment from the Company's entry into the joint taxation as per 1 May 2017.

Selskabet har indtil 1. maj 2017 været sambeskattet med HD Ejendomme Holding ApS. Selskabet hæfter solidarisk for danske selskabsskatter og kildeskat i sambeskatningskredsen i perioden for sambeskatningen.

The Company has been jointly taxed with HD Ejendomme Holding ApS until 1 May 2017. The Company is jointly and severally liable for payment of income and withholding taxes in the group of jointly taxed entities.

Andre økonomiske forpligtelser Other financial obligations

Leje- og leasingforpligtelser i øvrigt: Other rent and lease liabilities:

DKK'000	2017	2016
Leje- og leasingforpligtelser Rent and lease liabilities	1.776	503

11 Sikkerhedsstillelser Collateral

Til sikkerhed for gæld overfor kreditinstitutter og banker har virksomheden stillet sikkerhed i investeringsejendomme, projektgrunde og ejendomme under opførelse med en regnskabsmæssig værdi på 4.328 mio. kr.

As security for the Company debt to credit institutions, investment properties, project land and building under construction worth a total of DKK 4,328 million have been pledged as collateral or otherwise charged.

I forbindelse med igangværende ejendoms-transaktioner er der afgivet sikkerhed i indestående på likvide konti på 132 mio. kr.

In connection with current property transactions the Company have pledged cash account on the amount of DKK 132 million.

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Financial statements 1 January - 31 December**Noter**

Notes to the financial statements

12 Valutarisici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter
Currency risks and use of derivative financial instruments**Dagsværdier**

Virksomheden har indgået en renteoption med Danske Bank.

Renteoptionen er indgået med henblik på at afdække renterisikoen forbundet med prioritetsgælden med en nominal værdi på 300 mio. kr. med slutdag 31. marts 2022.

Der er indgået renteoption mod den variable rente DKK-CIBOR-2M med den faste rente cap på 1 %.

Dagsværdien beregnes af Danske Bank efter aftalens diskonterede cash-flow ved anvendelse af markedsrenten pr. 31. december 2017.

Dagsværdien af rentecappen beløber sig til 2 mio. kr. pr. 31. december 2017.

Dagsværdien af rentecappen er indregnet som andre tilgodehavender.

Fair values

The Company has entered into an interest rate option with Danske Bank.

The interest rate option has been entered into to hedge the interest rate risk associated with the mortgage debt of a nominal value of DKK 300 million maturing on 31 March 2022.

The interest rate option was entered into against the variable interest rate DKK-CIBOR-2M with a fixed interest rate cap of 1%.

The fair value is calculated by Danske Bank based on the agreement's discounted cash flow using the market rate at 31 December 2017.

The fair value of the interest rate cap amounted to DKK 2 million at 31 December 2017.

The fair value of the interest rate cap has been recognised in other receivables.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

13 Nærtstående parter

Related parties

HD Ejendomme A/S' nærtstående parter omfatter følgende:
HD Ejendomme A/S' related parties comprise the following:

Bestemmende indflydelse

Parties exercising control

Nærtstående part Related party	Bopæl/Hjemsted Domicile	Grundlag for bestemmende indflydelse Basis for control
N6 Denmark Holding ApS N6 Denmark Holding ApS	København, Danmark Copenhagen, Denmark	Kapitalbesiddelse Participating interest

Oplysning om koncernregnskaber

Information about consolidated financial statements

Modervirksomhed Parent	Hjemsted Domicile	Rekvirering af modervirksom- hedens koncernregnskab Requisitioning of the parent company's consolidated financial statements
Niam VI Denmark Holding AB	Sverige	www.niam.se

Transaktioner med nærtstående parter

Related party transactions

Virksomheden oplyser kun om transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på normale markedsvilkår, jf. lovens § 98 c, stk. 7.

Alle transaktioner er gennemført på normale markedsvilkår.

The Company solely discloses related party transactions that have not been carried out on an arm's length basis, cf. section 98c(7) of the Danish Financial Statements Act.

All transactions have been carried out on an arm's length basis.

DKK'000	2017	2016
14 Resultatdisponering Appropriation of profit		
Forslag til resultatdisponering Recommended appropriation of profit		
Overført resultat Retained earnings	287.899	58.122
	287.899	58.122