

HD Ejendomme A/ S

Unsbjergvej 2 B, 5220 Odense SØ

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

Årsrapport 2019

Annual report 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. april 2020

Approved at the Company's annual general meeting on 30 April 2020

Dirigent:

Chairman:

.....
Michael Visby Berthelsen

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

| | |
|---|-----------|
| Ledespåtegning | 2 |
| Statement by the Board of Directors and the Executive Board | |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 |
| Independent auditor's report | |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Management's review | |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | 11 |
| Financial statements 1 January - 31 December | |
| Resultatopgørelse | 11 |
| Income statement | |
| Balance | 12 |
| Balance sheet | |
| Egenkapitalopgørelse | 15 |
| Statement of changes in equity | |
| Noter | 16 |
| Notes to the financial statements | |

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 2019.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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. april 2020

Odense, 30 April 2020

Direktion :/ Executive Board:

.....
Peter Uldall Borch

Bestyrelse/Board of Directors:

.....
Michael Visby Berthelsen
formand/Chairman

.....
Hans Rikard Henriksson

.....
Henrik Anders Erik Gerdin

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 2019.

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 2019 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2019.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Til kapitalejeren i HD Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for HD Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 shareholder 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 2019, 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 2019 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2019 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, 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.

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 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.
- ▶ 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.

København, den 30. april 2020

Copenhagen, 30 April 2020

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz

statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

mne24830

Kaare K. Lendorf

statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

mne33819

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.

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 | Michael Visby Berthelsen, formand/Chairman Hans Rikard Henriksson Henrik Anders Erik Gerdin |
| Direktion/Executive Board | Peter Uldall Borch |
| Revision/Auditors | Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg |

Ledelsesberetning

Management's review

Hoved- og nøgletal

Financial highlights

| DKK'000 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|--|------------------|------------------|------------------|----------------|---------------|
| Hovedtal | | | | | |
| Key figures | | | | | |
| Nettoomsætning Revenue | 288.404 | 301.637 | 292.354 | 294.555 | 365.635 |
| Bruttoresultat Gross profit | 235.667 | 240.170 | 216.883 | 239.277 | 303.120 |
| Resultat af primær drift Operating profit/loss | 308.423 | 309.588 | 440.985 | 205.548 | 259.419 |
| Resultat af finansielle poster Net financials | -48.693 | -71.227 | -65.088 | -133.664 | -167.526 |
| Årets resultat Profit for the year | 208.408 | 180.073 | 287.899 | 58.122 | 57.708 |
| Balancesum Total assets | 4.244.891 | 4.457.607 | 4.553.786 | 4.274.304 | 4.316.065 |
| Egenkapital Equity | 1.258.264 | 1.149.856 | 1.004.782 | 121.326 | 63.204 |
| Nøgletal | | | | | |
| Financial ratios | | | | | |
| Overskudsgrad Operating margin | 106,9 % | 102,6 % | 151,1 % | 69,8 % | 71,0 % |
| Bruttomargin Gross margin | 81,7 % | 79,6 % | 74,2 % | 81,2 % | 82,9 % |
| EBITDA-margin EBITDA-margin | 109,9 % | 104,2 % | 151,4 % | 70,1 % | 71,0 % |
| Afkastningsgrad Return on assets | 7,1 % | 6,9 % | 10,0 % | 4,8 % | 5,2 % |
| Likviditetsgrad Current ratio | 44,3 % | 112,4 % | 121,4 % | 30,8 % | 53,2 % |
| Soliditetsgrad Equity ratio | 29,6 % | 25,8 % | 22,1 % | 2,8 % | 1,5 % |
| Egenkapitalforrentning Return on equity | 17,3 % | 16,7 % | 51,1 % | 63,0 % | 168,0 % |
| Solvens jf. governance Solvency cf. governance | 34,5 % | 29,0 % | 25,0 % | 3,0 % | 1,0 % |
| Belåningsgrad Loan to value | 55,9 % | 63,0 % | 70,0 % | 92,0 % | 92,0 % |
| Rentedækningsgrad Interest coverage ratio | 5,1 % | 3,3 % | 2,0 % | 1,5 % | 1,5 % |
| Gældsserviceringsratio Debt-Service Coverage Ratio | 3,1 % | 2,1 % | 1,6 % | 1,4 % | 1,5 % |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsbe- skæftigede | 83 | 77 | 74 | 77 | 82 |
| Average number of employees | | | | | |

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

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

Ledelsesberetning

Management's review

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af investering i og drift af bolig- og erhvervsjendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet realiserede i 2019 et resultat før skat på 260 mio. kr., hvilket betegnes som tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne for året.

Egenkapitalen udgør 1.258 mio. kr. pr. 31. december 2019.

Begivenheder efter balancedagen

Ledelsen forventer, at den af Coronavirus / COVID-19 forårsagede økonomiske krise vil påvirke især dele af selskabets erhvervslejere negativt og deraf afledt, vil det kunne påvirke resultatet for 2020 negativt.

Ledelsen har risikovurderet størstedelen af erhvervslejerne og i den forbindelse været i dialog med en stor del af erhvervslejerne.

Erhvervslejen udgør 23 % af den samlede omsætning. Det forventes, at påvirkningen vil være af mindre karakter. Dette skal ligeledes ses i lyset af regeringens hjælpepakker, der vil mindske risikoen for erhvervssegmentet.

Det er ledelsens forventning at boligdelen, der udgør 67 % af omsætningen, ikke påvirkes negativt eller kun påvirkes i meget lille grad.

Endvidere udgør indtægter fra administration af koncerninterne ejendomme 10% af omsætningen. Denne del forventes ikke påvirket.

Business review

The Company's principal activity comprises investments in and operation of residential and commercial properties.

Financial review

In 2019, the Company realised a profit before tax of DKK 260 million, which is considered satisfactory and in line with expectations for the year.

Equity amounted to DKK 1,258 million at 31 December 2019.

Events after the balance sheet date

Management is expecting that the economic crisis caused by the COVID-19 will especially affect the company's commercial tenants negatively, and therefrom could impact the result negatively for 2020.

Management has made a risk assessment of the majority of the commercial tenants and has been in contact with a large part of the commercial tenants.

Rental income from the commercial-portfolio represents 23% of the total revenue, and it is expected that the impact will be minor. This should be seen in light of the government's coronavirus stimulus package, which will reduce the risk in the commercial sector.

It is the management's expectation that the residential portfolio, which represents 67% of the total revenue, will not be affected or only slightly affected.

In addition, income from administration of intra-group properties amounts accounts for 10% of revenue and this part is not expected to be affected.

Ledelsesberetning

Management's review

Forventet udvikling

Selskabet forventer for 2020 et resultat af ejendomsdriften (resultat af drift før dagsværdireguleringer) i niveauet DKK 175-180 mio

Forventningerne skal ses som en konsekvens af flere frasalg i 2019 og 2020 af ikke-strategiske erhvervsjendomme. Desuden vil selskabet i højere grad forvalte et stigende antal koncernforbundne- samt tredjemandsejendomme, hvorved en øget del af omsætningen udgøres af administrationsindtægter med et lavere EBITDA til følge.

Outlook

For 2020, the company expects a profit from property operations (profit before fair value adjustments) in the range of DKK 175M -180M. Excl. fair value adjustments.

The expectations must be seen as a result of multiple disposals of non-strategic properties in 2019 and 2020. Furthermore, the company expect, to a greater extent, to manage group- and third-party properties, whereby an increased portion of revenue will relate to income from administration with a lower EBITDA.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Resultatopgørelse

Income statement

| Note | DKK'000 | 2019 | 2018 |
|------|--|---------|---------|
| | Nettoomsætning | 288.404 | 301.637 |
| | Revenue | | |
| | Ejendomsomkostninger | -26.443 | -35.716 |
| | Property expenses | | |
| | Andre eksterne omkostninger | -26.294 | -25.751 |
| | Other external expenses | | |
| | Bruttoresultat | 235.667 | 240.170 |
| | Gross profit | | |
| 2 | Personaleomkostninger | -46.384 | -35.907 |
| | Staff costs | | |
| | Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | -8.454 | -4.705 |
| | Amortisation/ depreciation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment | | |
| | Resultat af drift før dagsværdireguleringer | 180.829 | 199.558 |
| | Operating profit before fair value adjustments | | |
| | Dagsværdiregulering af investeringsejendom og salg | 127.594 | 110.030 |
| | Fair value adjustment of investment property and sales | | |
| | Resultat før finansielle poster | 308.423 | 309.588 |
| | Profit before net financials | | |
| 3 | Finansielle indtægter | 23 | 2.032 |
| | Financial income | | |
| 4 | Finansielle omkostninger | -48.716 | -73.259 |
| | Financial expenses | | |
| | Resultat før skat | 259.730 | 238.361 |
| | Profit before tax | | |
| 5 | Skat af årets resultat | -51.322 | -58.288 |
| | Tax for the year | | |
| | Årets resultat | 208.408 | 180.073 |
| | Profit for the year | | |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

| Note | DKK'000 | 2019 | 2018 |
|------|--|------------------|------------------|
| | AKTIVER | | |
| | ASSETS | | |
| | Anlægsaktiver | | |
| | Fixed assets | | |
| 6 | Materielle anlægsaktiver | | |
| | Property, plant and equipment | | |
| 7 | Investeringsejendom | 3.969.911 | 4.219.032 |
| | Investment property | | |
| 7 | Projektgrunde og ejendomme under opførelse | 222.289 | 146.719 |
| | Project sites and buildings under construction | | |
| | Leasingaktiver | 4.321 | 0 |
| | Leasing | | |
| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 1.293 | 1.265 |
| | Fixtures and fittings, other plant and equipment | | |
| | | <u>4.197.814</u> | <u>4.367.016</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>4.197.814</u> | <u>4.367.016</u> |
| | Total fixed assets | | |
| | Omsætningsaktiver | | |
| | Non-fixed assets | | |
| | Varebeholdninger | | |
| | Inventories | | |
| | Råvarer og hjælpematerialer | 2.316 | 1.781 |
| | Raw materials and consumables | | |
| | | <u>2.316</u> | <u>1.781</u> |
| | Tilgodehavender | | |
| | Receivables | | |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 4.755 | 10.862 |
| | Trade receivables | | |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 0 | 7.000 |
| | Receivables from group enterprises | | |
| | Andre tilgodehavender | 5.781 | 23.362 |
| | Other receivables | | |
| | Periodeafgrænsningsposter | 454 | 690 |
| | Prepayments | | |
| | | <u>10.990</u> | <u>41.914</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>33.771</u> | <u>46.896</u> |
| | Cash | | |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>47.077</u> | <u>90.591</u> |
| | Total non-fixed assets | | |
| | AKTIVER I ALT | <u>4.244.891</u> | <u>4.457.607</u> |
| | TOTAL ASSETS | | |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

| Note | DKK'000 | 2019 | 2018 |
|------|--|------------------|------------------|
| | PASSIVER | | |
| | EQUITY AND LIABILITIES | | |
| | Egenkapital | | |
| | Equity | | |
| | Aktiekapital | 38.870 | 38.870 |
| | Share capital | | |
| | Overført resultat | 1.219.394 | 1.010.986 |
| | Retained earnings | | |
| | Foreslået udbytte | 0 | 100.000 |
| | Dividend proposed | | |
| | Egenkapital i alt | 1.258.264 | 1.149.856 |
| | Total equity | | |
| | Hensatte forpligtelser | | |
| | Provisions | | |
| 8 | Udskudt skat | 345.165 | 311.343 |
| | Deferred tax | | |
| | Hensatte forpligtelser i alt | 345.165 | 311.343 |
| | Total provisions | | |
| | Gældsforpligtelser | | |
| | Liabilities other than provisions | | |
| 9 | Langfristede gældsforpligtelser | | |
| | Non-current liabilities other than provisions | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 2.155.130 | 2.498.477 |
| | Mortgage debt | | |
| | Gæld til banker | 158.655 | 187.398 |
| | Bank debt | | |
| | Ansvarlig lånekapital | 150.000 | 150.000 |
| | Subordinate loan capital | | |
| | Deposita | 71.463 | 79.914 |
| | Deposits | | |
| | | 2.535.248 | 2.915.789 |
| | transport | 2.535.248 | 2.915.789 |
| | to be carried forward | | |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Balance (fortsat)

Balance sheet (continued)

| Note | DKK'000 | 2019 | 2018 |
|------|--|------------------|------------------|
| | transport | 2.535.248 | 2.915.789 |
| | brought forward | | |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| | Current liabilities other than provisions | | |
| 9 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 36.631 | 57.969 |
| | Short-term part of long-term liabilities other than provisions | | |
| | Leasingforpligtelser | 3.963 | 0 |
| | Lease liabilities | | |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 5.024 | 4.263 |
| | Trade payables | | |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 33.500 | 0 |
| | Payables to group enterprises | | |
| | Skyldig sambeskatningsbidrag | 688 | 4.190 |
| | Joint taxation contribution payable | | |
| | Anden gæld | 26.408 | 14.197 |
| | Other payables | | |
| | | <u>106.214</u> | <u>80.619</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>2.641.462</u> | <u>2.996.408</u> |
| | Total liabilities other than provisions | | |
| | PASSIVER I ALT | <u>4.244.891</u> | <u>4.457.607</u> |
| | TOTAL EQUITY AND LIABILITIES | | |

- 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 | DKK'000 | Aktiekapital Share capital | Overført resultat Retained earnings | Foreslået udbytte Dividend proposed | I alt Total |
|------|---|-------------------------------|--|---|------------------|
| | Egenkapital | | | | |
| | 1. januar 2019 | 38.870 | 1.010.986 | 100.000 | 1.149.856 |
| | Equity at 1 January 2019 | | | | |
| 14 | Overført via resultatdisponering | | | | |
| | Transfer, see "Appropriation of profit" | 0 | 208.408 | 0 | 208.408 |
| | Udbytte | 0 | 0 | -100.000 | -100.000 |
| | Dividend | | | | |
| | Egenkapital | | | | |
| | 31. december 2019 | 38.870 | 1.219.394 | 0 | 1.258.264 |
| | Equity at 31 December 2019 | | | | |

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 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C-virksomheder.

The annual report of HD Ejendomme A/S for 2019 has been prepared in accordance with the provisions in the Danish Financial Statements Act applying to medium-sized reporting class C entities.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har pr. 1. januar 2019 valgt at implementere IFRS 16, "Leasing", som angivet i lov nr. 1716 af 27. december 2018.

Changes in accounting policies

On 1 January 2019, the Company implemented IFRS 16, "Leasing" from the Law no. 1716 of 27 December 2018.

Selskabet har valgt at følge den lempelige overgangsbestemmelse (modified retrospective method) i standarden, som indebærer, at leasingaktiver og leasingforpligtelser er indregnet primo overgangsåret. Derfor er sammenligningstal for tidligere regnskabsår ikke reguleret.

The Company have implemented IFRS 16 with retrospective effect, therefore the Company have used the the relief from restating comparative figures (modified retrospective method). Therefore, the comparative figures are not adjusted.

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

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.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (DKK'000).

Reporting currency

The financial statements are presented in Danish kroner (DKK'000).

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.

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.

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 uopsigelsesperioden 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 lejer:

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 og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger 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 bias.

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 and operating expenses

Other operating income and operating expenses 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)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

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.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger 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.

Other external expenses

Other external expenses include the year's expenses relating to the Company's core activities, including expenses relating to distribution, sale, advertising, administration, premises, bad debts, payments under operating leases, etc.

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

The item comprises depreciation 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 og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses 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 Company and its Danish group entities are jointly taxed. 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**Materielle anlægsaktiver**

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.

Balance sheet**Property, plant and equipment**

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.

Investeringsejendomme

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

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.

Leasingkontrakter

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for klassifikation og indregning af leasingkontrakter valgt IFRS 16.

Leasingkontrakter vedrørende aktiver, hvor virksomheden har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), måles ved første indregning i balancen til laveste værdi af dagsværdi og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingkontraktens interne rentefod eller den alternative lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som virksomhedens øvrige aktiver.

Leases

The Company has chosen IFRS 16 as interpretation for classification and recognition of leases.

On initial recognition, leases for assets that transfer substantially all the risks and rewards incident to the ownership to the Company (finance leases) are measured in the balance sheet at the lower of fair value and the present value of the future lease payments. In calculating the net present value, the interest rate implicit in the lease or the incremental borrowing rate is used as the discount factor. Assets held under finance leases are subsequently accounted for in the same way as the Company's other assets.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)
Accounting policies (continued)

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

The capitalised residual lease liability is recognised in the balance sheet as a liability, and the interest element of the lease payment is recognised in the income statement over the term of the lease.

Andre værdipapirer og kapitalandele

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.

Other securities and investments

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

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

Impairment of fixed assets

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).

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris 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.

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.

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

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)
Accounting policies (continued)**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.

Kostprisen for råvarer og hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

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.

Egenkapital**Foreslået udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

The cost of raw materials and consumables comprises the cost of acquisition plus delivery costs.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost.

The Company has chosen IAS 39 as interpretation for impairment of financial receivables.

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.

Equity**Proposed dividends**

Dividend proposed for the year is recognised as a liability once adopted at the annual general meeting (declaration date). Dividends expected to be distributed for the financial year are presented as a separate item under "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)

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 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

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 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.

Other liabilities are measured at net realisable 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)
Leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser måles til nutidsværdien af de resterende leasingydelser inkl. en eventuel garanteret restværdi baseret på de enkelte leasingkontraktens interne rente.

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.

Nøgletal

Nøgletal er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger.

Lease liabilities

Lease liabilities are measured at the net present value of the remaining lease payments including any guaranteed residual value based on the interest rate implicit in the lease.

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.

Financial ratios

Financial ratios are calculated in accordance with the Danish Finance Society's guidelines.

| DKK'000 | 2019 | 2018 |
|---|--------|--------|
| 2 Personalemkostninger | | |
| Staff costs | | |
| Lønninger | 40.359 | 31.076 |
| Wages/salaries | | |
| Pensioner | 3.073 | 2.464 |
| Pensions | | |
| Andre omkostninger til social sikring | 2.952 | 2.367 |
| Other social security costs | | |
| | 46.384 | 35.907 |
| | | |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede | 83 | 77 |
| Average number of full-time employees | | |

Vederlag til selskabets ledelse udgør samlet 3.179 t.kr. (2018: 3.438 t.kr.).

Total remuneration to Management: DKK 3,179 thousand (2018: DKK 3,438 thousand)

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

| DKK'000 | 2019 | 2018 |
|--|--------|--------|
| 3 Finansielle indtægter | | |
| Financial income | | |
| Andre finansielle indtægter | 23 | 2.032 |
| Other financial income | 23 | 2.032 |
| 4 Finansielle omkostninger | | |
| Financial expenses | | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 9.724 | 12.000 |
| Interest expenses, group entities | 5.312 | 19.733 |
| Kurstab ved indfrielse af lån, tidligere år | 33.680 | 41.526 |
| Remission of debt and similar | 48.716 | 73.259 |
| Andre finansielle omkostninger | 48.716 | 73.259 |
| Other financial expenses | | |
| 5 Skat af årets resultat | | |
| Tax for the year | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 20.437 | 15.993 |
| Estimated tax charge for the year | 33.823 | 39.342 |
| Årets regulering af udskudt skat | -2.938 | 2.953 |
| Deferred tax adjustments in the year | 51.322 | 58.288 |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | | |
| Tax adjustments, prior years | | |

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 sites and buildings under construction | Leasingaktiver Leasing | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar Fixtures and fittings, other plant and equipment | I alt Total |
|---|--|--|---------------------------|--|------------------|
| Kostpris 1. januar 2019 Cost at 1 January 2019 | 3.424.122 | 235.464 | 0 | 7.753 | 3.667.339 |
| Lejeforbedringer Lease incentives | 453 | 0 | 0 | 0 | 453 |
| Tilgange Additions | 18.711 | 85.332 | 6.217 | 569 | 110.829 |
| Afgange Disposals | -629.910 | -13.057 | 0 | -1.909 | -644.876 |
| Kostpris 31. december 2019 Cost at 31 December 2019 | 2.813.376 | 307.739 | 6.217 | 6.413 | 3.133.745 |
| Opskrivninger 1. januar 2019 Revaluations at 1 January 2019 | 794.910 | -88.745 | 0 | 0 | 706.165 |
| Årets værdireguleringer Value adjustments for the year | 126.456 | -62 | 0 | 0 | 126.394 |
| Tilbageførsel af akkumulerede opskrivninger på afhændede aktiver Reversal of accumulated revaluation of disposals | 235.169 | 3.357 | 0 | 0 | 238.526 |
| Opskrivninger 31. december 2019 Revaluations at 31 December 2019 | 1.156.535 | -85.450 | 0 | 0 | 1.071.085 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2019 Impairment losses and depreciation at 1 January 2019 | 0 | 0 | 0 | 6.488 | 6.488 |
| Afskrivninger Depreciation | 0 | 0 | 1.896 | 534 | 2.430 |
| Tilbageførsel af akkumulerede af- og nedskrivninger på afhændede aktiver Reversal of accumulated depreciation and impairment of assets disposed | 0 | 0 | 0 | -1.902 | -1.902 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2019 Impairment losses and depreciation at 31 December 2019 | 0 | 0 | 1.896 | 5.120 | 7.016 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019 Carrying amount at 31 December 2019 | 3.969.911 | 222.289 | 4.321 | 1.293 | 4.197.814 |
| I materielle anlægsaktiver indgår finansielle leasingaktiver med regnskabsmæssig værdi på i alt Property, plant and equipment include finance leases with a carrying amount totalling | 0 | 0 | 4.321 | 0 | 4.321 |

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; 4,15 %- 8,65 %
Afkastkrav, erhverv; 5,83 %- 16,5 %
Husleje, bolig; 650-1.250 kr. pr. kvm.
Husleje, erhverv; 175-1.275 kr. pr. kvm.
Inflation; 2,00 %
Administrationsomkostninger, bolig; 2.500 kr.
Administrationsomkostninger, erhverv; 2,00 % af årslejen
Vedligeholdelse, bolig; 35 kr. pr. kvm.
Vedligeholdelse, erhverv; 50 kr. pr. kvm.
Vicevært, bolig; 2.000 kr.
Vicevært, erhverv; Ifølge saldospesifikation
Forsikring, bolig; Ifølge saldospesifikation
Forsikring, erhverv; 12 kr. pr. kvm.

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

Fair value estimation

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

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; 4.15 - 8.65%
Yield rate, Commercial; 5.83%- 16.5%
Rent, Residential; DKK 650-1,250 per sqm.
Rent, Commercial; DKK 175-1,275 per sqm.
Inflation; 2.00%
Administration fee, Residential; DKK 2,500
Administration fee, Commercial; 2.00% of rental income
Maintenance, Residential; DKK 35 per sqm.
Maintenance, Commercial; DKK 50 per sqm.
Caretaker, Residential; DKK 2,000
Caretaker, Commercial; As per balance specification
Insurance, Residential; As per balance specification
Insurance, Commercial; DKK 12 per sqm.

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

| DKK'000 | 2019 | 2018 |
|----------------------------------|---------|---------|
| 8 Udskudt skat | | |
| Deferred tax | | |
| Investeringsejendom | 345.165 | 311.343 |
| Investment property | | |
| Udskudt skat 31. december | 345.165 | 311.343 |
| Deferred tax at 31 December | | |

9 Langfristede gældsforpligtelser

Non-current liabilities other than provisions

| DKK'000 | Gæld i alt 31/12 2019 Total debt at 31/12 2019 | Afdrag næste år Repayment, next year | Langfristet andel Long-term portion | Restgæld efter 5 år Outstanding debt after 5 years |
|--------------------------------|---|---|--|---|
| Gæld til realkreditinstitutter | 2.177.680 | 22.550 | 2.155.130 | 2.060.585 |
| Mortgage debt | | | | |
| Gæld til banker | 172.736 | 14.081 | 158.655 | 85.527 |
| Bank debt | | | | |
| Ansvarlig lånekapital | 150.000 | 0 | 150.000 | 0 |
| Subordinate loan capital | | | | |
| Deposita | 71.463 | 0 | 71.463 | 0 |
| Deposits | | | | |
| | 2.571.879 | 36.631 | 2.535.248 | 2.146.112 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

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 | 2019 | 2018 |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Leje- og leasingforpligtelser | 3.963 | 2.921 |
| Rent and lease liabilities | <u>3.963</u> | <u>2.921</u> |

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 4.192 mio. kr.

As security for the Company debt to credit institutions, investment properties, project land and building under construction worth a total of DKK 4,192 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 6,7 mio. kr.

In connection with current property transactions the Company have pledged cash account on the amount of DKK 6.7 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 rentecap på 1 %

Dagsværdien beregnes af Danske Bank efter aftalens diskonterede cash-flow ved anvendelse af markedsrenten pr. 31. december 2019.

Dagsværdien af rentecappen beløber sig til 12 t.kr. pr. 31. december 2019.

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 2019.

The fair value of the interest rate cap amounted to DKK 12 thousand at 31 December 2019.

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 | Odense, Danmark Odense, 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 | 2019 | 2018 |
|--|----------------|----------------|
| 14 Resultatdisponering Appropriation of profit | | |
| Forslag til resultatdisponering Recommended appropriation of profit | | |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen Proposed dividend recognised under equity | 0 | 100.000 |
| Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen Extraordinary dividend distributed in the year | 0 | 35.000 |
| Overført resultat Retained earnings | 208.408 | 45.073 |
| | <u>208.408</u> | <u>180.073</u> |

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Peter Uldall Borch

Direktion

På vegne af: HD Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-093023218105

IP: 212.10.xxx.xxx

2020-05-22 07:45:53Z

NEM ID 

RIKARD HENRIKSSON

Bestyrelse

På vegne af: HD Ejendomme A/S

Serienummer: 19690521xxxx

IP: 195.67.xxx.xxx

2020-05-25 09:32:41Z



Michael Visby Berthelsen

Dirigent

På vegne af: HD Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-926777628845

IP: 152.115.xxx.xxx

2020-05-25 15:45:14Z

NEM ID 

Michael Visby Berthelsen

Bestyrelse

På vegne af: HD Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-926777628845

IP: 152.115.xxx.xxx

2020-05-25 15:45:14Z

NEM ID 

Henrik Anders Erik Gerdin

Bestyrelse

På vegne af: HD Ejendomme A/S

Serienummer: 19800630xxxx

IP: 81.234.xxx.xxx

2020-05-27 09:25:47Z



Kaare Kristensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:73827337

IP: 145.62.xxx.xxx

2020-05-27 10:23:43Z

NEM ID 

Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:67854501

IP: 145.62.xxx.xxx

2020-05-27 11:12:37Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>