

HBI France HoldCo ApS

c/o Hestia Danmark ApS
Center Boulevard 5, 2300 Copenhagen S
CVR-nr./CVR no.: 28 90 24 76



Årsrapport for 2015

11. regnskabsår

*Annual report
for the year ended 31 December 2015
11th financial year*

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling,
den 6/6 2016
*Approved at the Annual General Meeting of shareholders
on 6/6 2016*


dirigent/chairman

EY
Building a better
working world

The English part of this parallel document in Danish and English is an unofficial translation of the original Danish text. In the event of disputes or misunderstandings arising from the interpretation of the translation, the Danish language version shall prevail.

Indholdsfortegnelse

Contents

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



Oplysninger om selskabet

Company details

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

Bestyrelse

Supervisory Board

Tommas Jakobsen, formand (*chairman*)
Per Gunnar Isaksson

Direktion

Executive Board

Tommas Jakobsen

Moderselskab

Parent company

BGP Holdings Europe S.ár.l

Tilknyttede virksomheder

Group Enterprises

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

Revision

Auditors

Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab
Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for HBI France HoldCo ApS.

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

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


København, den
Copenhagen,

Direktionen/Executive Board:


Thomas Jakobsen

Bestyrelsen/Supervisory Board:


Thomas Jakobsen
formand/Chairman


Per Gunnar Isaksson

Statement by the Supervisory and Executive Boards on the annual report

Today, management has discussed and approved the annual report of HBI France HoldCo ApS for the financial year 1 January 2015 - 31 December 2015.

The annual report is prepared in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the EU and additional disclosure requirements in the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the consolidated financial statements and the parent company financial statements give a true and fair view of the group's and the parent company's financial position at 31 December 2015 and of the results of the group's and the parent company's operations and of the consolidated cash flows for the financial year 1 January - 31 December 2015.

In our opinion, the management's review includes a fair review about the matters the review deals with.

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

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshavere i HBI France HoldCo ApS

Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for HBI France HoldCo ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, totalindkomst-opgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, opgørelse af pengestrømme og noter. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere oplysningskrav i årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere oplysningskrav i årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

Independent auditor's reports

To the shareholders of HBI France HoldCo ApS

Report on consolidated financial statements and parent company financial statements

We have audited the consolidated financial statements and the parent company financial statements of HBI France HoldCo ApS for the financial year 1 January 2015 - 31 December 2015, which comprise income statement, comprehensive income statement, balance sheet, statement of changes in equity, cash flow statement and notes. The consolidated financial statements and the parent company financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the EU and additional disclosure requirements in the Danish Financial Statements Act.

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

Management is responsible for the preparation of consolidated financial statements and parent company financial statements that give a true and fair view in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the EU and additional disclosure requirements in the Danish Financial Statements Act. Further, management is responsible for such internal control as it determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements and parent company financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditor's responsibility

Our responsibility is to express an opinion on the consolidated financial statements and the parent company financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with international standards on auditing and additional requirements according to Danish audit regulations. This requires that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements and the parent company financial statements are free from material misstatement.

Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder en vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere en vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere oplysningskrav i årsregnskabsloven.

Independent auditor's reports - continued

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the consolidated financial statements and the parent company financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgement, including an assessment of the risks of material misstatement of the consolidated financial statements and the parent company financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the entity's preparation of consolidated financial statements and parent company financial statements that give a true and fair view. The purpose is to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not to express an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used, the reasonableness of accounting estimates made by management as well as the overall presentation of the consolidated financial statements and the parent company financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

Our audit has not resulted in any qualification.

Opinion

In our opinion, the consolidated financial statements and the parent company financial statements give a true and fair view of the group's and the company's financial position at 31 December 2015 and of the results of the group's and the company's operations and cash flows for the financial year 1 January 2015 - 31 December 2015 in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the EU and additional disclosure requirements in the Danish Financial Statements Act.



Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere oplysningskrav i årsregnskabsloven.

København, den 3. juni 2016

Copenhagen, 3 June 2016

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228


Henrik Reedtz

statsautoriseret revisor

state authorised public accountant

Independent auditor's reports - continued

Statement on the management's review

In accordance with the Danish Financial Statements Act, we have read the management's review. We have not performed any further procedures in addition to the audit of the financial statements.

On this basis, it is our opinion that the information provided in the management's review is consistent with International Financial Reporting Standards as adopted by the EU and additional disclosure requirements in the Danish Financial Statements Act.

Hoved- og nøgletal

Financial highlights

Selskabets udvikling i de seneste 5 år kan beskrives således.

5-year summary:

Koncern:

	2015	2014	2013	2012	2011
Hovedtal (EUR)					
<i>Key figures (in EUR, except per share data)</i>					
Resultatopgørelse					
<i>Income statement</i>					
Nettoomsætning	2.995.763	3.404.182	4.190.369	4.612.189	6.052.284
<i>Revenue</i>					
Bruttofortjeneste	2.292.556	2.633.291	2.574.994	3.990.219	6.052.284
<i>Gross profit</i>					
Resultat før finansielle poster (EBIT)	2.497.681	-1.037.482	767.944	10.693.814	9.355.539
<i>Profit/loss before net financials (EBIT)</i>					
Finansielle poster	449.779	912.699	-988.421	-3.558.824	-6.858.604
<i>Net financials</i>					
Årets resultat	2.047.902	-1.950.181	112.856	7.134.989	2.496.935
<i>Net profit/loss for the year</i>					
Balance					
<i>Balance sheet</i>					
Balancesum	33.236.577	37.991.638	43.266.410	49.529.587	51.882.306
<i>Balance sheet total</i>					
Egenkapital	-453.287	-2.501.189	-551.008	-664.092	-54.252.516
<i>Shareholders' equity</i>					
Øvrige					
<i>Other</i>					
Antal medarbejdere	-	-	-	-	-
<i>Number of employees</i>					
Nøgletal i%					
<i>Ratios in %</i>					
Afkastningsgrad	7,01%	-2,55%	-1,66%	21,09%	15,87%
<i>Rate of return</i>					
Soliditetsgrad	-1,36%	-6,58%	-1,27%	-1,34%	-104,57%
<i>Equity ratio</i>					

Hoved- og nøgletal - fortsat

Financial highlights

Hoved- og nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med IFRS, jf. note 1 "Anvendt regnskabspraksis".

Financial highlights are prepared in accordance with International Financial Reporting Standards, cf. note 1 "Accounting policies".

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger og Nøgletal 2015". Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

Ratios are computed in accordance with Guidelines and Financial ratios issued by the Danish Society of Financial Analysts in 2015. Reference is made to the definitions and concepts described in the accounting policies.

Definitioner på nøgletal:

Definition of financial ratios:

Afkastningsgrad: Resultat før finansielle poster / Gennemsnitlige samlede aktiver * 100

*Return on assets: Profit/loss before net financials / Average, total assets * 100*

Soliditetsgrad: Egenkapital / Samlede aktiver * 100

*Equity ratio: Equity / Total assets * 100*

Ledelsesberetning

Præsentation af virksomheden

Koncernens formål er at investere i ejendomme.

Omsætning og forretningsmæssig udvikling

Koncernens totalindkomstopgørelse for 2015 udviser et overskud på 2.047.902 EUR, og koncernens balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på 453.287 EUR.

Koncernen opnåede i 2015 lejeindtægter på 2.995.763 EUR (2014: EUR 3.404.182).

Koncernens investeringsejendomme er optaget til dagsværdi og er vurderet af CBRE og koncernens ledelse til 28.340.000 EUR (2014: EUR 27.809.999).

Usikkerhed ved indregning og måling

Koncernens investeringsejendomme indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder et skøn over ejendommenes fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommenes afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter, markedssituation samt erfaring.

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

Management's review

Business activities and mission

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

Business review

The group's statement of comprehensive income for the year ended 31 December 2015 shows a deficit of EUR 2,047,902 and the balance sheet at 31 December 2015 shows a deficit on equity of EUR 453,287.

The company recorded rental income of EUR 2,995,763 for the year ended 31 December 2015 (2014: EUR 3.404.182).

The group's investment properties are stated at fair value and have been valued at EUR 28,340,000 (2014: EUR 27,809,999) by CBRE and the Company's management in cooperation.

Recognition and measurement uncertainties

The group's investment properties are recognised at market value based on a return-based valuation model, which estimates the properties' future returns and the expected return requirement. The properties' future returns are estimated based on existing leases, current market conditions and experience.

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

Ledelsesberetning - fortsat

Disse forhold øger usikkerheden i forhold til anvendte afkastkrav og fremtidige pengestrømme. Endvidere har transaktioner med sammenlignelige ejendomme været begrænset i perioden op til årsafslutningen. Som følge heraf er der usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af koncernens investeringsejendomme.

Going concern

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

Koncernens likviditetsbudget for 2016 udviser et likviditetsoverskud fra den primære drift. Det er ledelsens plan at foretage en kontrolleret nedlukning af selskabet ved løbende at sælge dele af ejendomsporteføljen fra i takt med, at de kan opnå en tilfredsstillende pris for ejendommene set ud fra det marked, som ejendomsmarkedet befinder sig i.

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

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

Management's review - continued

These conditions add to the uncertainty associated with return requirements and future cash flows. Moreover, transactions involving comparable properties were scarce in the period up to year-end. As a result, the valuation of the group's investment property is subject to uncertainty.

Going concern

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

The group's liquidity budget of 2016 shows a positive liquidity result from the operations. Management plans to carry out a controlled shutdown of the group by divesting properties when satisfactory prices, given the current market conditions, can be obtained.

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

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

Ledelsesberetning - fortsat

Finansiel status

Resultatet for 2015 er som forventet.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af selskabets finansielle stilling.

Forventet udvikling

Koncernens ledelse forventer at fortsætte arbejdet med en kontrolleret nedlukning af koncernen, og forventer et resultat for 2016 på niveau med 2015.

Management's review - continued

Financial position

The results for 2015 were in line with expectations.

Post balance sheet events

No events have occurred after the financial year-end which could significantly affect the Company's financial position.

Outlook

The management expects to continue the work with a controlled shutdown of the group and expects a result of 2016 on par with 2015.

Totalindkomstopgørelse

1. januar - 31. december 2015

Statement of comprehensive income

for the year ended 31 December

	Notes	Koncern Group		Moderselskab Parent company	
		2015 EUR	2014 EUR	2015 EUR	2014 EUR
Nettoomsætning Revenue		2.995.763	3.404.182	0	0
Andre driftsindtægter Other operating income		375.406	173.475	0	0
Omkostninger ved udlejning Expenses in connection with lease		<u>1.078.613</u>	<u>944.366</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Bruttofortjeneste Gross profit		2.292.556	2.633.291	0	0
Værdiregulering Value adjustments	5	626.099	-2.036.980	0	0
Værdiregulering af kapitalandele Value adjustment of investments		0	0	2.074.638	-1.918.181
Andre eksterne omkostninger Other external expenses		535.983	1.158.042	13.835	20.126
Gevinst/tab ved salg af investerings- ejendomme Profit/loss on sale of investment property		<u>115.009</u>	<u>475.751</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster Profit/loss before net financials		2.497.681	-1.037.482	2.060.803	-1.938.307
Andre finansielle indtægter Other financial income	6	456.662	1.697.705	0	9
Andre finansielle omkostninger Other financial expenses	7	<u>906.441</u>	<u>2.610.404</u>	<u>12.901</u>	<u>11.883</u>
Resultat før skat Profit/loss before tax		2.047.902	-1.950.181	2.047.902	-1.950.181
Skat af årets resultat Tax for the year	8	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat Net profit/loss for the year		<u>2.047.902</u>	<u>-1.950.181</u>	<u>2.047.902</u>	<u>-1.950.181</u>

Årets resultat overføres til selskabets aktionærers andel af egenkapitalen

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

Opgørelse af finansiel stilling

pr. 31. december

Statement of financial position

at 31 December

	Notes	Koncern Group		Morderselskab Parent company	
		2015 EUR	2014 EUR	2015 EUR	2014 EUR
Aktiver					
<i>Assets</i>					
Langfristede aktiver					
<i>Non-current assets</i>					
Investeringsejendomme	9	28.340.000	27.809.999	0	0
<i>Investment property</i>					
Udskudt skatteaktiv	8	0	0	0	0
<i>Deferred tax asset</i>					
		<u>28.340.000</u>	<u>27.809.999</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	12	0	0	0	0
<i>Investment in group enterprises</i>					
Finansielle anlægsaktiver		0	0	0	0
<i>Investments</i>					
Langfristede aktiver i alt		<u>28.340.000</u>	<u>27.809.999</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Total non-current assets</i>					
Kortfristede aktiver					
<i>Current assets</i>					
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		917.244	1.309.740	0	0
<i>Trade receivables</i>					
Andre tilgodehavender		2.138.639	2.868.717	0	0
<i>Other receivables</i>					
Periodeafgrænsningsposter		<u>354.991</u>	<u>377.569</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Prepayments</i>					
Tilgodehavender		<u>3.410.874</u>	<u>4.556.026</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Receivables</i>					
Likvide beholdninger		<u>1.485.703</u>	<u>5.625.613</u>	<u>5.439</u>	<u>8.003</u>
<i>Cash</i>					
Kortfristede aktiver i alt		<u>4.896.577</u>	<u>10.181.639</u>	<u>5.439</u>	<u>8.003</u>
<i>Total current assets</i>					
Aktiver i alt		<u><u>33.236.577</u></u>	<u><u>37.991.638</u></u>	<u><u>5.439</u></u>	<u><u>8.003</u></u>
<i>Total assets</i>					

Opgørelse af finansiel stilling

pr. 31. december

Statement of financial position

at 31 December

	Notes	Koncern Group		Moderselskab Parent company	
		2015 EUR	2014 EUR	2015 EUR	2014 EUR
Passiver					
<i>Equity and liabilities</i>					
Egenkapital					
<i>Shareholders' equity</i>					
Anpartskapital		294.981	294.981	294.981	294.981
<i>Share capital</i>					
Overført resultat		<u>-748.268</u>	<u>-2.796.170</u>	<u>-748.268</u>	<u>-2.796.170</u>
<i>Retained earnings/Accumulated loss</i>					
Egenkapital i alt		<u>-453.287</u>	<u>-2.501.189</u>	<u>-453.287</u>	<u>-2.501.189</u>
<i>Total shareholders' equity</i>					
Langfristede gældsforpligtelser					
<i>Non-current liabilities</i>					
Gæld til realkreditinstitutter	10	31.161.516	0	0	0
<i>Mortgage debt</i>					
Hensatte forpligtelser	13	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>103.464</u>	<u>2.178.103</u>
<i>Provisions</i>					
Langfristede gældsforpligtelser		<u>31.161.516</u>	<u>0</u>	<u>103.464</u>	<u>2.178.103</u>
<i>Non-current liabilities</i>					
Kortfristede gældsforpligtelser					
<i>Current liabilities</i>					
Kortfristet del af langfristede - gældsforpligtelser	10	0	36.840.986	0	0
<i>Current portion of non-current liabilities</i>					
Modtagne forudbetalinger fra kunder		723.073	697.922	0	0
<i>Prepayments received from customers</i>					
Leverandører af varer og tjenesteydelser		121.684	150.336	0	0
<i>Trade payables</i>					
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	343.244	317.426
<i>Payables to group enterprises</i>					
Anden gæld		667.565	1.702.404	12.018	13.663
<i>Other payables</i>					
Periodeafgrænsningsposter		<u>1.016.026</u>	<u>1.101.179</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Deferred income</i>					
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.528.348</u>	<u>40.492.827</u>	<u>355.262</u>	<u>331.089</u>
<i>Current liabilities other than provisions</i>					
Gældsforpligtelser i alt		<u>33.689.864</u>	<u>40.492.827</u>	<u>458.726</u>	<u>2.509.192</u>
<i>Total liabilities</i>					
Passiver i alt		<u>33.236.577</u>	<u>37.991.638</u>	<u>5.439</u>	<u>8.003</u>
<i>Total equity and liabilities</i>					

Egenkapitaloppgørelse, koncern

Consolidated statement of changes in shareholders' equity, group

	Anparts- kapital	Overført resultat	I alt		
	Share capital	Retained earnings/ Accumulated loss	Total		
Egenkapital pr. 1. januar 2015 <i>Shareholders' equity at 1 January 2015</i>	294.981	-2.796.170	-2.501.189		
Totalindkomst <i>Total comprehensive income</i>	0	2.047.902	2.047.902		
Egenkapital pr. 31. december 2015 <i>Shareholders' equity at 31 December 2015</i>	<u>294.981</u>	<u>-748.268</u>	<u>-453.287</u>		
		31/12 2015 EUR	31/12 2014 EUR		
Anpartskapitalen EUR 294.981 sammensættes således: <i>The share capital, EUR 294,981, is composed as follows:</i>					
Anparter a EUR 1.000 <i>Shares of EUR 1,000 each</i>		<u>294.981</u>	<u>294.981</u>		
		<u>294.981</u>	<u>294.981</u>		
Anpartskapitalen har udviklet sig således de sidste 5 år: <i>Developments in share capital over the past 5 years:</i>					
	2015 EUR	2014 EUR	2013 EUR	2012 EUR	2011 EUR
Pr. 1. januar <i>As at 1 January</i>	<u>294.981</u>	<u>294.981</u>	<u>294.981</u>	<u>294.981</u>	<u>294.981</u>
Pr. 31. december <i>As at 31 December</i>	<u>294.981</u>	<u>294.981</u>	<u>294.981</u>	<u>294.981</u>	<u>294.981</u>

Egenkapitaloppgørelse, moderselskab

Statement of changes in equity, parent company

	Anparts- kapital	Overført resultat	I alt
	<i>Share capital</i>	<i>Retained earnings/ Accumulated loss</i>	<i>Total</i>
Egenkapital pr. 1. januar 2015 <i>Shareholders' equity at 1 January 2015</i>	294.981	-2.796.170	-2.501.189
Totalindkomst <i>Total comprehensive income</i>	0	2.047.902	2.047.902
Egenkapital pr. 31. december 2015 <i>Shareholders' equity at 31 December 2015</i>	294.981	-748.268	-453.287

	2015 EUR	2014 EUR
Anpartskapitalen EUR 294.981 sammensættes således: <i>The share capital, EUR 294,981, is composed as follows:</i>		
Anparter a EUR 1.000 <i>Shares of EUR 1,000 each</i>	294.981	294.981
	<u>294.981</u>	<u>294.981</u>

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

	2015 EUR	2014 EUR	2013 EUR	2012 EUR	2011 EUR
Pr. 1. januar <i>As at 1 January</i>	294.981	294.981	294.981	294.981	294.981
Pr. 31. december <i>As at 31 December</i>	<u>294.981</u>	<u>294.981</u>	<u>294.981</u>	<u>294.981</u>	<u>294.981</u>

Pengestrømsopgørelse, koncern

Cash flow statement, group

Note	2015 EUR	2014 EUR
Resultat før finansielle poster <i>Profit/loss before net financials</i>	2.497.681	-1.037.482
Værdiregulering, langfristede aktiver <i>Value adjustment, non-current assets</i>	-626.099	2.036.980
Andre reguleringer illikvide <i>Other changes in non-cash</i>	0	1.016.804
Ændringer i: <i>Changes in:</i>		
Tilgodehavender <i>Receivables</i>	1.118.864	-632.956
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Current liabilities</i>	-1.097.206	-1.061.393
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	456.662	1.697.705
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	<u>-906.441</u>	<u>-2.610.404</u>
Pengestrømme fra driftsaktiviteten <i>Cash flows from operating activities</i>	<u>1.443.461</u>	<u>-590.746</u>
Køb/salg af investeringsejendomme <i>Purchases/disposals of investment property</i>	<u>96.098</u>	<u>3.800.000</u>
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten <i>Cash flows from investing activities</i>	<u>96.098</u>	<u>3.800.000</u>
Afdrag på gæld <i>Debt repayments</i>	-5.679.470	-2.263.648
Gældskonvertering <i>Debt conversion</i>	0	0
Konvertering af gæld til tilknyttede virksomheder til aktiekapital <i>Purchases/disposals of investment property</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten <i>Cash flows from financing activities</i>	<u>-5.679.470</u>	<u>-2.263.648</u>
Årets pengestrøm <i>Net cash flow for the year</i>	<u>-4.139.911</u>	<u>945.606</u>
Likvider <i>Cash and cash equivalents</i>		
Likvider pr. 1. januar <i>Cash and cash equivalents at 1 January</i>	5.625.613	4.680.007
Årets pengestrøm <i>Net cash flow for the year</i>	<u>-4.139.910</u>	<u>945.606</u>
Likvider pr. 31. december <i>Cash and cash equivalents at 31 December</i>	<u>1.485.703</u>	<u>5.625.613</u>

Pengestrømsopgørelse, moderselskab

Cash flow statement, parent company

	Note	2015 EUR	2014 EUR
Resultat før finansielle poster <i>Profit/loss before net financials</i>		2.060.803	-1.938.307
<i>Trade receivables and other receivables</i>			
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Current liabilities</i>		24.172	35.533
Op- og nedskrivninger på kapitalandele <i>Write-downs of investments</i>		-2.074.638	1.918.182
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>		0	9
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>		<u>-12.901</u>	<u>-11.883</u>
Pengestrømme fra driftsaktiviteten <i>Cash flows from operating activities</i>		<u>-2.564</u>	<u>3.534</u>
Årets pengestrøm <i>Net cash flow for the year</i>		<u>-2.564</u>	<u>3.534</u>
Likvider <i>Cash and cash equivalents</i>			
Likvider pr. 1. januar <i>Cash and cash equivalents at 1 January</i>		8.003	4.469
Årets pengestrøm <i>Net cash flow for the year</i>		<u>-2.564</u>	<u>3.534</u>
Likvider pr. 31. december <i>Cash and cash equivalents at 31 December</i>		<u>5.439</u>	<u>8.003</u>

Noter

Notes

Note 1. Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

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

Rapporteringsvaluta

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som tidligere.

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

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

Navn

Amendments to IAS 1: Discosure Initiative

-Ikrafttrædelsesdato fra og med 1. januar 2016

Amendments to IFRSs

Annual Improvements to IFRSs 2012-2014 Cycle

-Ikrafttrædelsesdato fra og med 1. januar 2016

Amendments to IAS 16 and IAS 38:

Clarification of Acceptable Methods of Depreciation and Amortization

-Ikrafttrædelsesdato fra og med 1. januar 2016

The annual report of HBI France HoldCo ApS has been prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (IFRS) and additional Danish disclosure requirements for annual reports as regards reporting class B enterprises, as laid down in the IFRS order issued in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act.

Reporting currency

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

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

New and revised standards and interpretations not yet effective

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

Name

Amendments to IAS 1: Discosure Initiative

- effective date beginning on or after 1 January 2016

Amendments to IFRSs

Annual Improvements to IFRSs 2012-2014 Cycle

- effective date beginning on or after 1 January 2016

Amendments to IAS 16 and IAS 38:

Clarification of Acceptable Methods of Depreciation and Amortization

- effective date beginning on or after 1 January 2016

Noter

Notes

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

IFRS 15 - Indregning af omsætning fra kontrakter med kunder
- ikrafttrædelsesdato fra og med 1. januar 2017

IFRS 9 - Finansielle instrumenter
- ikrafttrædelsesdato fra og med 1. januar 2018

IFRS 16 - Leasing:
- ikrafttrædelsesdato fra og med 1. januar 2019.

Bestyrelsen forventer ikke, at vedtagelsen af disse standarder og fortolkningsbidrag vil få nogen væsentlig indvirkning på selskabets årsregnskab fremadrettet.

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån.

*IFRS 15 - Revenue from Contracts with Customers
- effective date beginning on or after 1 January 2017*

*IFRS 9 - Financial Instruments
- effective date beginning on or after 1 January 2018*

*IFRS 16 - Leases:
- effective date beginning on or after 1 January 2019.*

The Directors do not expect that the adoption of these Standards and Interpretations will have material impact on the financial statements of the Company in future periods.

Revenue

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

Other external expenses

Other external expenses comprise administrative expenses.

Net financials

Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts that relate to the reporting period. Net financials include interest income and expenses, realised and unrealised exchange gains and losses on foreign currency transactions, amortisation of mortgage loans.

Noter

Notes

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

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser.

Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme ejet over en lang tidshorizont med det formål at opnå lejeindtægter og værdistigninger, og som ikke ejes med salg for øje.

Ved første indregning måles ejendomme til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdien fastsættes efter en individuel vurdering og opgøres med udgangspunkt i sammenlignelige priser suppleret med afkastbaserede værdiansættelser.

Ved opgørelsen af dagsværdien efter en afkastbaseret metode tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter fratrukket forventede drifts-, administrations- og standardvedligeholdelsesomkostninger.

Tax

Tax for the year includes current tax on the year's expected taxable income and the year's deferred tax adjustments less the share of the tax for the period that concerns changes in equity.

Current and deferred taxes related to items recognised directly in equity are taken directly to equity.

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

Investment property

Investment property is property held on a long-term horizon with the purpose of earning rental income and increases in value and which is not held for sale.

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

The determination of fair values on the basis of return-based methods is based on estimated rental income less estimated operating, administrative and standard maintenance expenses.

Noter

Notes

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

I overensstemmelse hermed er markedsværdien det skønsmæssigt fastsatte beløb, som en ejendom kan handles til på vurderingstidspunktet mellem en villig køber og en villig sælger i en transaktion på markedsvilkår efter at være blevet markedsført, og hvori hver af parterne handlede med indsigt, forsigtighed og uden tvang.

Likvider

Likvider i balancen omfatter bankindeståender med en løbetid på under tre måneder.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes til den laveste af faktureret værdi og dagsværdi. Selskabet foretager nedskrivning på tilgodehavender, hvor det objektivt vurderes, at selskabet ikke vil opnå fuld indbetaling, og tilgodehavender afskrives, når de anses for tabt.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Hence, the market value is the estimated amount for which a property, after proper marketing, is expected to be exchanged between willing parties at the date of valuation in an arm's length transaction in which the parties acted knowledgeably, prudently and voluntarily.

Cash

Cash in the statement of financial position comprise cash with an original maturity of less than three months.

Receivables

Receivables are recognised and carried at the lower of their original invoiced value and recoverable amount. Write down is made when there is objective evidence that the Company will not be able to recover balances in full. Balances are written off when the probability of recovery is assessed as being remote.

Prepayments

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

Income taxes

Current tax charges are recognised in the balance sheet as the estimated tax charge in respect of the expected taxable income for the year, adjusted for tax on prior-year taxable income and tax paid in advance.

Noter

Notes

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

Hensættelse til udskudt skat beregnes med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udlig-ning i skat af fremtidig indtjening eller ved modreg-ning i udskudte skatteforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneop-tagelse til det modtagne provener efter fradrag af af-holdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris op-gjort på basis af den effektive rente på låneoptagel-sestidspunktet. Anden gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris svarende til den nominelle rest-gæld.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forplig-telser omfatter modtagne betalinger vedrørende ind-tægter i efterfølgende regnskabsår.

Opgørelse af pengestrømme

Opgørelsen af pengestrømme viser virksomhedens pengestrømme for året, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slut-ning.

Provisions for deferred tax are calculated at 22% of all temporary differences between carrying amounts and tax bases, with the exception of temporary differences occurring at the time of acquisition of assets and liabilities neither affecting the results of operations nor the taxable income.

Deferred tax assets are recognised at the value at which they are expected to be utilised, either through elimination against tax on future earnings or a set-off against deferred tax liabilities.

Financial liabilities

Financial liabilities are recognised on the raising of the loan at the proceeds received net of transaction costs incurred. Interest-bearing debt is subsequently measured at amortised cost, using the effective interest rate method. Other debt is subsequently measured at amortised cost corresponding to the nominal unpaid debt.

Deferred income

Deferred income recognised as a liability comprises payments received concerning income in subsequent reporting periods.

Statement of cash flows

The statement of cash flows shows the enterprise's net cash flows, the year's changes in cash and cash equivalents and the enterprise's cash and cash equivalents at the beginning and at the end of the year.

Noter

Notes

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

Pengestrømme fra driftsaktivitet præsenteres indirekte og opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapitalen, betalte finansielle og ekstraordinære poster samt betalte selskabsskatter.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af anlægsaktiver, værdipapirer henført til investeringsaktivitet samt modtaget udbytte fra associerede virksomheder.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter udbyttebetalinger til anpartshavere, kapitalforhøjelser og -nedsættelser samt optagelse af lån og afdrag på rentebærende gæld.

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Cash flows from operating activities are presented using the indirect method and are made up as the net profit or loss for the year, adjusted for non-cash operating items, changes in working capital, paid financial and extraordinary expenses and paid income taxes.

Cash flows from investing activities comprise payments related to additions and disposals of fixed assets, securities related to investing activities and dividends received from associates.

Cash flows from financing activities comprise dividends paid to shareholders, capital increases and reductions, borrowings and repayments of interest-bearing debt.

Cash and cash equivalents comprise cash and short-term securities in respect of which the risk of changes in value is insignificant.

Noter

Notes

Note 2. Usikkerhed om koncernens og moderselskabets fortsatte drift

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

Koncernens likviditetsbudget for 2016 viser et likviditetsoverskud fra den primære drift. Det er ledelsens plan, at foretage en kontrolleret nedlukning af koncernen ved løbende at sælge dele af ejendomsporteføljen fra i takt med at de kan opnå en tilfredsstillende pris for ejendommene set ud fra det marked som ejendomsmarkedet befinder sig i.

The group's liquidity budget of 2016 shows a positive liquidity result from the operations. Management plans to carry out a controlled shutdown of the group by divesting properties when satisfactory prices, given the current market conditions, can be obtained.

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

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

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

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

Note 3. Usikkerhed ved indregning og måling

Recognition and measurement uncertainties

Koncernens investeringsejendomme indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder et skøn over ejendommenes fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter, markedssituation samt erfaring.

The group's investment property is recognised at market value based on a return-based valuation model, which estimates the properties' future returns and the expected return requirement. The properties' future returns are estimated based on existing leases, current market conditions and experience.

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

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

Noter

Notes

Note 4. Skøn og estimater

Assumptions and estimates

Udarbejdelsen af årsrapporten kræver, at ledelsen foretager regnskabsmæssige skøn og estimater, som påvirker anvendelsen af regnskabspraksis og indregnede aktiver, forpligtelser, indtægter og omkostninger. Faktiske resultater kan afvige fra disse skøn.

For purposes of the preparation of the annual report, it is necessary that management prepares accounting estimates affecting the application of accounting policies and recognised assets, liabilities, income and expenses. Actual results may deviate from the estimates made.

De væsentlige skøn, som ledelsen foretager i forbindelse med udarbejdelsen af årsrapporten, er værdiansættelse af koncernens ejendomme til dagsværdi.

The significant estimates made by management for purposes of preparing the annual report concern the measurement of the group's properties at fair value.

Den anvendte vurderingsmetode er en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, som kendetegnes ved at anvende den normaliserede leje tilbagediskonteret med det valgte afkastkrav. Afkastkravet er beregnet for hver bygning ved et vægtet gennemsnit mellem egenkapitalens og gældens kapitalafkastkrav.

The valuation method applied is a return-based valuation model which applies normalised rent discounted by the return requirement chosen. The return requirement is computed for each individual building as the weighted average of the return requirements of equity and debt.

Den anvendte vurderingsmetode til brug for værdiansættelsen af ejendommene er foretaget på baggrund af niveau 3 i dagsværdihierarkiet. Der har i året ikke været nogen overførsler af aktiver mellem de forskellige niveauer, og koncernen har således kun aktiver værdiansat efter niveau 3.

The method used to assess the value of the properties is based on level 3 in the fair value hierarchy. In the year, no assets were transferred between the various levels, and the group therefore only has assets that are valued according to level 3.

Skøn over afkastkrav og markedsværdier er opgjort med assistance af ekstern valuar. Det gennemsnitlige afkastkrav for 2015 er opgjort til 6,70 % - 11,21 %. Det normaliserede driftsresultat er opgjort til EUR 2.567.057.

Estimates of return requirements and market values are computed with assistance from external valuation consultants. The average return requirement for 2015 has been computed at 6.70 - 11.21 %. Normalised operating income has been computed at EUR 2,567,057.

Følsomhedsanalyse - lejen

Sensitivity analysis - Rent

Ændring af normaliseret leje i pct

Change in net rent (%)

Pct. af afkastkrav

Percentage of yield requirement

	+2%	+1%	0%	-1%	-2%
+1,0	25.598.686	25.342.242	25.085.798	24.829.354	24.572.910
+0,5	27.124.361	26.852.960	26.581.558	26.310.157	26.038.755
Vægtet afkastkrav	28.844.362	28.556.098	28.340.000	27.979.569	27.691.305
<i>Weighted yield requirement</i>					
-0,5	30.799.402	30.491.971	30.184.540	29.877.108	29.569.677
-1,0	33.042.732	32.713.307	32.383.882	32.054.457	31.725.032

Noter

Notes

	Koncern		Moderselskab	
	Group		Parent company	
	2015	2014	2015	2014
	EUR	EUR	EUR	EUR
Note 5. Værdiregulering				
<i>Value adjustment</i>				
Værdiregulering af ejendom	<u>626.099</u>	<u>-2.036.980</u>	0	0
<i>Value adjustment of property</i>				
	<u>626.099</u>	<u>-2.036.980</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Note 6. Andre finansielle indtægter				
<i>Other financial income</i>				
Andre renteindtægter, valutakursgevinster og lignende indtægter	<u>456.662</u>	<u>1.697.705</u>	<u>9</u>	<u>22</u>
<i>Other interest receivable, exchange gains and similar income</i>				
	<u>456.662</u>	<u>1.697.705</u>	<u>9</u>	<u>22</u>
Note 7. Andre finansielle omkostninger				
<i>Other financial expenses</i>				
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	12.901	11.883	12.901	11.883
<i>Interest payable, group enterprises</i>				
Renteomkostninger, valutakurstab og lignende omkostninger	<u>893.540</u>	<u>2.598.521</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Interest payable, exchange losses and similar expenses</i>				
	<u>906.441</u>	<u>2.610.404</u>	<u>12.901</u>	<u>11.883</u>

Noter

Notes

	2015 EUR	2014 EUR
Note 8. Indkomstskatter		
<i>Income taxes</i>		
Afstemning af skatteprocent af resultat før skat:		
<i>Reconciliation of tax rate applicable to pre-tax profit:</i>		
Dansk skatteprocent	23,5	24,5
<i>Danish tax rate</i>		
Forskel mellem udenlandsk og dansk skattesats	<u>-23,5</u>	<u>-24,5</u>
<i>Difference between foreign and Danish tax rates</i>		
Effektiv skatteprocent	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Effective tax rate</i>		
 Årets skat fordeles således:		
<i>Breakdown of tax for the period:</i>		
 Ændring af skatteaktiv	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Changes in tax asset</i>		
 I alt	<u>0</u>	<u>0</u>
Total		

Noter

Notes

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

	Investerings- ejendomme <i>Investment property</i>
	EUR
Kostpris pr. 1/1 2015 <i>Cost at 1/1 2015</i>	45.234.157
Afgang i perioden <i>Disposals in the period</i>	<u>96.098</u>
Kostpris pr. 31/12 2015 <i>Cost at 31/12 2015</i>	<u>45.138.059</u>
Værdireguleringer <i>Value adjustments</i>	
Saldo pr. 1/1 2015 <i>Balance at 1/1 2015</i>	-17.424.158
Årets værdiregulering <i>Value adjustments in the year</i>	<u>626.099</u>
Nedskrivninger pr. 31/12 2015 <i>Revaluations at 31/12 2015</i> <i>Investment properties intended for sale</i>	<u>-16.798.059</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2015 <i>Carrying amount at 31/12 2015</i>	<u>28.340.000</u>

Noter

Notes

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

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

Noter

Notes

	2015 EUR	2014 EUR
Note 10. Gæld til bank og kreditinstitutter		
<i>Payables to banks and credit institutions</i>		
Koncern		
<i>Group</i>		
Gæld til bank og kreditinstitutter er fordelt således i balancen:		
<i>Breakdown of payables to banks and credit institutions in the balance sheet:</i>		
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>0</u>	<u>36.840.986</u>
<i>Current liabilities</i>		
Langfristede gældsforpligtelser	<u>31.161.516</u>	<u>0</u>
<i>Current liabilities</i>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>31.161.516</u>	<u>36.840.986</u>
<i>Carrying amount at 31 December</i>		
Gæld til bank og kreditinstitutter forfalder til betaling således:		
<i>Payables to banks and credit institutions fall due for payment as follows:</i>		
Under 1 år	0	36.840.986
<i>Within 1 year</i>		
1-5 år	<u>31.161.516</u>	<u>0</u>
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>31.161.516</u>	<u>36.840.986</u>
<i>Carrying amount at 31 December</i>		

Forpligtelser er optaget til amortiseret kostpris og er alle optaget i EUR:
Liabilities are recognised at amortised cost and are all stated in EUR:

	31. december 2015 31 December 2015	Fast/variabel rente Fixed/floating rate	Effektiv rente Effective rate	Udløb Maturity
JP Morgan AG	<u>31.161.516</u>	Variabel / Floating	1,372 %	20/2 2017
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2015	<u>31.161.516</u>			
<i>Carrying amount at 31 December 2015</i>				

Den regnskabsmæssige værdi af gæld til bank og kreditinstitutter svarer tilnærmelsesvis til dagsværdien.
The carrying amount of payables to banks and credit institutions corresponds approximately to fair value.

Noter

Notes

Note 11. Finansielle risici og finansielle instrumenter

Financial risks and financial instruments

Valutarisici

Foreign exchange risks

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

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

Renterisici

Interest rate risks

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

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

Noter

Notes

Note 11. Finansielle risici og finansielle instrumenter (fortsat)

Financial risks and financial instruments (continued)

Dagsværdi

Fair value

Nedenfor ses en sammenligning af den regnskabsmæssige værdi regnskabsmæssige værdi og dagsværdien for de kategorier af finansielle instrumenter, der indgår i koncernens årsregnskab.

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

Finansielle aktiver

Financial assets

	Regnskabsmæssig værdi		Dagsværdi	
	<i>Carrying amount</i>		<i>Fair value</i>	
	2015	2014	2015	2014
	EUR	EUR	EUR	EUR
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>	917.244	1.309.740	917.244	1.309.740
Likvide beholdninger <i>Cash</i>	1.485.703	5.625.613	1.485.703	5.625.613

Finansielle forpligtelser

Financial liabilities

Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage debt</i>	31.161.516	36.840.986	31.161.516	36.873.109
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	0	0	0	0
Kreditorer og anden gæld <i>Trade and other payables</i>	789.249	1.852.739	789.249	1.852.739

Noter

Notes

Note 11. Finansielle risici og finansielle instrumenter (fortsat)

Financial risks and financial instruments (continued)

Dagsværdien af finansielle aktiver og forpligtelser opgøres til det beløb, som instrumentet skønnes at kunne omsættes til ved en handel mellem villige parter, bortset fra tvangs- eller likvidationssalg. Følgende metoder og forudsætninger er anvendt ved opgørelsen af dagsværdier:

The fair value of the financial assets and liabilities are included at an estimate of the amount at which the instrument could be exchanged in a current transaction between willing parties, other than in a forced or liquidation sale. The following methods and assumptions were used to estimate the fair values:

- ◆ Dagsværdien af likvide beholdninger, tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser, leverandørforpligtelser og andre kortfristede forpligtelser udgør en tilnærmelse af den regnskabsmæssige værdi på grund af den korte løbetid for disse instrumenter.
Cash and short-term deposits, trade receivables, trade payables, and other current liabilities approximate their carrying amounts due to the short-term maturities of these instruments.
- ◆ Dagsværdien af variabelt forrentede lån skønnes ved at diskontere fremtidige pengestrømme på baggrund af gældende satser for gældsforpligtelser eller lignende vilkår samt restløbetider. Dagsværdien udgør en tilnærmelse af den regnskabsmæssige værdi før ikke-amortiserede transaktionsomkostninger.
The fair value of floating rate borrowings is estimated by discounting future cash flows using rates currently available for debt or similar terms and remaining maturities. The fair value approximates their carrying values gross of unamortised transaction costs.
- ◆ Dagsværdien af variabelt forrentede lån skønnes ved at diskontere fremtidige pengestrømme på baggrund af gældende satser for gældsforpligtelser eller lignende vilkår samt restløbetider. Dagsværdien udgør en tilnærmelse af den regnskabsmæssige værdi før ikke-amortiserede transaktionsomkostninger.
The fair value of floating rate borrowings is estimated by discounting future cash flows using rates currently available for debt or similar terms and remaining maturities. The fair value approximates their carrying values gross of unamortised transaction costs.
- ◆ Dagsværdien af lejerindskud skønnes ved at diskontere det modtagne nominelle beløb til den forventede tilbagebetalingsdag på baggrund af den gældende markedsrente.
The fair value of tenant deposits is estimated by discounting the nominal amount received to the expected date of repayment based on prevailing market interest rates.

Likviditetsrisici

Liquidity risks

Det er koncernens strategi at reducere likviditetsrisikoen ved optagelse af langfristede afdragsfrie lån.

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

Kreditrisici

Credit risks

Koncernen afdækker risikoen ved deposita og bankgarantier fra lejere.

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

Noter

Notes

Note 12. Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Investments in group enterprises and associates

	<u>Hjemsted</u>	<u>Valuta</u>	<u>Nominal kapital</u>	<u>Ejerandel %</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
	<u>Domicile</u>	<u>Currency</u>	<u>Nominal capital</u>	<u>Interest (%)</u>	<u>Shareholders' equity</u>	<u>Net profit/loss</u>
Moderselskab <i>Parent company</i>						
Dattervirksomheder: <i>Subsidiaries:</i>						
HBI France PropCo ApS	København	EUR	45.414.887	100,00%	-103.464	2.074.638

Note 13. Hensatte forpligtelser

Provisions

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

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

Koncern	
<u>Group</u>	
2015	2014
EUR	EUR

Note 14. Sikkerhedsstillelser

Security for loans

Til sikkerhed for gæld er der afgivet sikkerhed i følgende aktiver:
The following assets have been put up as security for the company's debt:

Investeringsjendomme, regnskabsmæssig værdi <i>Investment property, carrying amount</i>	<u>28.340.000</u>	<u>27.809.999</u>
--	-------------------	-------------------

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

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

Noter

Notes

Note 15. Nærtstående parter

Related parties

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

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