

HBI France Propco ApS

c/o Hestia Danmark ApS, Center Boulevard 5, 2300 Copenhagen S

CVR No. 28 96 44 55



Årsrapport for 2015

11. regnskabsår

Annual report for the year ended 31 December 2015

11th financial year

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling,
den 6/8 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 management on the annual report</i>	2
Den uafhængige revisors erklæringer <i>Independent auditor's reports</i>	3
Hoved- og nøgletal <i>Financial highlights</i>	5
Ledelsesberetning <i>Management's review</i>	6
Totalindkomstopgørelse <i>Statement of comprehensive income</i>	9
Opgørelse af finansiel stilling <i>Statement of financial position</i>	10
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of changes in equity</i>	12
Opgørelse af pengestrømme <i>Statement of cash flows</i>	13
Noter <i>Notes</i>	15



Oplysninger om selskabet

Company details

HBI France Propco 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

Anpartshavere

Shareholders

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

Ultimative moderselskab

Ultimate parent

BGP Holdings Europe S.ár.l

Revision

Auditors

Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab
Osvold Helmuhs Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg
Tlf.: +45 70 10 80 50
Fax: +45 35 87 22 00

Ledelsespåtegning

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

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

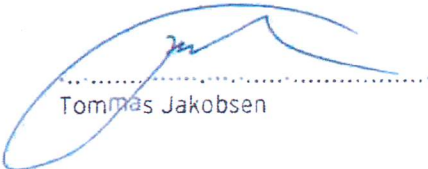
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

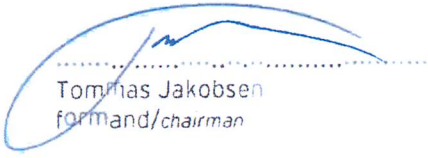
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3/6 2016
Copenhagen.

Direktionen/Executive board:


.....
Thomas Jakobsen

Bestyrelsen/Supervisory board:


.....
Thomas Jakobsen
formand/chairman


.....
Per Gunnar Isaksson

Statement by management on the annual report

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

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

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the company's financial position at 31 December 2015 and of the results of the company's operations and 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 anpartshaverne i HBI France Propco ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for HBI France Propco ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, omfattende totalindkomstopgørelse, opgørelse af finansiel stilling, egenkapitalopgørelse, opgørelse af pengestrømme og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere oplysningskrav i årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

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

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

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

Independent auditor's reports

To the shareholders of HBI France Propco ApS

Report on financial statements

We have audited the financial statements of HBI France Propco ApS for the financial year 1 January - 31 December 2015, which comprise a statement of comprehensive income, statement of financial position, statement of changes in equity, statement of cash flows and notes. The financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the EU and additional disclosure requirements as laid down in the Danish Financial Statements Act.

Management's responsibility for the financial statements

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

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

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

Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

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

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 årsregnskabsloven.


København, den 3. juni 2016

Copenhagen, 3 June 2016

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Reedtz

statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

Independent auditor's reports - continued

Our audit has not resulted in any qualification.

Opinion

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

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 the Danish Financial Statements Act.

Hoved- og nøgletal

Financial highlights

Selskabets udvikling i de seneste 5 år kan beskrives således:
5-year summary:

	2015	2014	2013	2012	2011
Hovedtal (T.EUR)					
<i>Key figures (in EUR thousands, except per share data)</i>					
Totalindkomstopgørelse					
<i>Statement of comprehensive income</i>					
Nettoomsætning	2.996	3.404	4.190	4.612	5.839
<i>Revenue</i>					
Bruttofortjeneste (Bruttotab)	2.293	2.633	2.575	3.990	5.368
<i>Gross profit/loss</i>					
Resultat før finansielle poster (EBIT)	2.512	-1.017	785	10.759	8.497
<i>Profit/loss before net financials (EBIT)</i>					
Finansielle poster	-437	-901	-978	-3.549	-6.664
<i>Net financials</i>					
Årets resultat	2.075	-1.918	140	8.543	2.547
<i>Profit/loss for the year</i>					
Opgørelse af finansiell stilling					
<i>Statement of financial position</i>					
Egenkapital	-103	-2.178	-260	-400	-54.064
<i>Equity</i>					
Balancesum	33.575	38.301	43.543	49.779	51.278
<i>Balance sheet total</i>					
Nøgletal i %					
<i>Ratios in %</i>					
Afkastningsgrad	7,0	-2,5	1,7	21,3	14,7
<i>Return on assets</i>					
Soliditetsgrad	-0,3	-5,7	-0,6	-0,8	-105,4
<i>Equity ratio</i>					

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 2010. Reference is made to the definitions and concepts described in the accounting policies.

Definitioner på nøgletal:

Definition of financial ratios:

Afkastningsgrad: Resultat før finansielle poster / Gennemsnitlige samlede aktiver * 100
*Return on assets: Profit/loss before net financials / Average, total assets * 100*

Soliditetsgrad: Egenkapital / Samlede aktiver * 100
*Equity ratio: Equity / Total assets * 100*

Ledelsesberetning

Præsentation af virksomheden

Selskabets formål er at investere i ejendomme.

Omsætning og forretningsmæssig udvikling

Selskabets totalindkomstopgørelse for 2015 udviser et overskud på EUR 2.074.638, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på EUR 103.464.

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

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

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets 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 selskabets 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

Management's review

Business activities and mission

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

Business review

The company's statement of comprehensive income for the year ended 31 December 2015 shows a profit of EUR 2,074,638, and the balance sheet at 31 December 2015 shows a deficit on equity of EUR 103,464.

The company recorded rental income of EUR 2,995,763 for the year ended 31 December 2015 (2014: EUR 3,404,182).

The company's investment properties is stated at fair value and has been valued at EUR 28,340,000 (2012: EUR 27,809,999) by CBRE and the company's management in cooperation.

Recognition and measurement uncertainties

The company'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 company'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

Ledelsesberetning - fortsat

heraf er der usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme.

Going concern

Selskabet 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.

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

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

Management's review - continued

valuation of the company's investment property is subject to considerable uncertainty.

Going concern

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

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

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

Ledelsesberetning - fortsat

Finansiell status

Resultatet for 2015 er som forventet.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Forventet udvikling

Selskabets ledelse forventer at fortsætte arbejdet med en kontrolleret nedlukning af selskabet 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 significant events have occurred subsequent to the financial year.

Outlook

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

Totalindkomstopgørelse
1. januar - 31. december
Statement of comprehensive income
for the year ended 31 December

	Notes	2015 EUR	2014 EUR
Nettoomsætning <i>Revenue</i>		2.995.763	3.404.182
Andre driftsindtægter <i>Other operating income</i>		375.406	173.475
Omkostninger ved udlejning <i>Rental expenses</i>		<u>1.078.613</u>	<u>944.366</u>
Bruttofortjeneste <i>Gross margin</i>		2.292.556	2.633.291
Værdiregulering <i>Value adjustment</i>	5	626.099	-2.036.980
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		522.148	1.137.915
Gevinst/tab ved salg af investeringsejendomme <i>Profit/loss on sale of investment property</i>		<u>-115.009</u>	<u>475.751</u>
Resultat før finansielle poster <i>Profit/Loss before net financials</i>		2.511.516	-1.017.355
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	6	456.662	1.697.696
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	7	<u>893.540</u>	<u>2.598.521</u>
Resultat af ophørende aktiviteter før skat <i>Profit/Loss from discontinued operations before tax</i>		2.074.638	-1.918.180
Skat af årets resultat <i>Tax for the year</i>	8	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat af ophørende aktiviteter <i>Net profit(loss) for the year from discontinued operations</i>		2.074.638	-1.918.180
Anden totalindkomst i alt <i>Total other comprehensive income</i>		<u>0</u>	<u>0</u>
Totalindkomst i alt <i>Total comprehensive income for the year</i>		<u><u>2.074.638</u></u>	<u><u>-1.918.180</u></u>

Årets resultat overføres til selskabets anpartshaveres andel af egenkapitalen.
The net profit for the year is transferred to shareholders' share of equity.

Opgørelse af finansiel stilling
pr. 31. december
Statement of financial position
at 31 December

	Notes	2015 EUR	2014 EUR
Aktiver			
<i>Assets</i>			
Langfristede aktiver			
<i>Non-current assets</i>			
Investeringsejendomme	2+9	28.340.000	27.809.999
<i>Investment property</i>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>343.713</u>	<u>317.426</u>
<i>Receivables from group enterprises</i>			
Langfristede aktiver i alt		<u>28.683.713</u>	<u>28.127.425</u>
<i>Total non-current assets</i>			
Kortfristede aktiver			
<i>Current assets</i>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		917.244	1.309.740
<i>Trade receivables</i>			
Andre tilgodehavender		2.138.639	2.868.717
<i>Other receivables</i>			
Periodeafgrænsningsposter		<u>354.991</u>	<u>377.569</u>
<i>Prepayments</i>			
Tilgodehavender		<u>3.410.874</u>	<u>4.556.026</u>
<i>Receivables</i>			
Likvide beholdninger		<u>1.480.264</u>	<u>5.617.610</u>
<i>Cash</i>			
Kortfristede aktiver i alt		<u>4.891.138</u>	<u>10.173.636</u>
<i>Total current assets</i>			
Aktiver i alt		<u>33.574.851</u>	<u>38.301.061</u>
<i>Total assets</i>			

Opgørelse af finansiel stilling
pr. 31. december
Statement of financial position
at 31 December

	Notes	2015 EUR	2014 EUR
Passiver			
<i>Equity and liabilities</i>			
Egenkapital			
<i>Equity</i>			
Anpartskapital <i>Share capital</i>		45.414.887	45.414.887
Overført resultat <i>Retained earnings (Accumulated loss)</i>		<u>-45.518.351</u>	<u>-47.592.989</u>
Egenkapital i alt <i>Total equity</i>		<u>-103.464</u>	<u>-2.178.102</u>
Langfristede gældsforpligtelser			
<i>Non-current liabilities</i>			
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage debt</i>	10	<u>31.161.516</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt <i>Total non-current liabilities</i>		<u>31.161.516</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
<i>Current liabilities</i>			
Kort del af gæld til realkreditinstitutter <i>Current portion of long-term mortgage debt</i>	10	0	36.840.986
Modtagne forudbetalinger fra kunder <i>Prepayments received from customers</i>		723.073	697.922
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		121.684	150.335
Anden gæld <i>Other payables</i>		656.016	1.688.741
Periodeafgrænsningsposter <i>Deferred income</i>		<u>1.016.026</u>	<u>1.101.179</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt <i>Total current liabilities</i>		<u>2.516.799</u>	<u>40.479.163</u>
Gældsforpligtelser i alt <i>Total liabilities</i>		<u>33.678.315</u>	<u>40.479.163</u>
Passiver i alt <i>Total equity and liabilities</i>		<u>33.574.851</u>	<u>38.301.061</u>

Egenkapitaloppgørelse

Statement of changes in equity

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
	<i>Share capital</i>	<i>Retained earnings</i>	<i>Total</i>
Egenkapital pr. 1/1 2015 <i>Equity at 1/1 2015</i>	45.414.887	-47.592.989	-2.178.102
Totalindkomst for perioden 1/1 2015 - 31/12 2015 <i>Total comprehensive income for the year ended 31/12 2015</i>		2.074.638	2.074.638
Egenkapital pr. 31/12 2015 <i>Equity at 31/12 2015</i>	<u>45.414.887</u>	<u>-45.518.351</u>	<u>-103.464</u>

	31/12 2015 EUR	31/12 2014 EUR
Anpartskapitalen EUR 45.414.887 sammensættes således: <i>Analysis of the company's share capital, EUR 45,414,887:</i>		
45.414.887 anpartar a EUR 1 <i>45,414,887 shares of EUR 1 each</i>	<u>45.414.887</u>	<u>45.414.887</u>
	<u>45.414.887</u>	<u>45.414.887</u>

Anpartskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:
Analysis of changes in the share capital over the past 5 years:

EUR	2015 EUR	2014 EUR	2013 EUR	2012 EUR	2011 EUR
Pr. 1. januar <i>At 1 January</i>	45.414.887	45.414.887	45.414.887	294.981	294.981
Kapitalforhøjelse <i>Capital increase</i>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>45.119.906</u>	<u>0</u>
Pr. 31. december <i>At 31 December</i>	<u>45.414.887</u>	<u>45.414.887</u>	<u>45.414.887</u>	<u>45.414.887</u>	<u>294.981</u>

Opgørelse af pengestrømme

Statement of cash flows

	2015 EUR	2014 EUR
Driftsaktivitet		
<i>Operating activities</i>		
Resultat før finansielle poster	2.511.516	-1.017.355
<i>Profit/loss before net financials</i>		
Reguleringer mellem resultat før finansielle poster og pengestrømme fra driftsaktiviteter		
<i>Adjustment to reconcile profit/loss before financials to net cash flows from operating activities</i>		
Illikvider:		
<i>Non-cash:</i>		
Værdiregulering af investeringsejendomme	-626.099	2.036.980
<i>Value adjustment of investment property</i>		
Andre reguleringer i illikvide	0	1.048.585
<i>Other changes in non-cash</i>		
Ændring i driftskapital:		
<i>Working capital adjustments:</i>		
Ændring i debitorer og øvrige tilgodehavender	1.118.864	-669.107
<i>Changes in trade and other receivables</i>		
Ændring i kreditorer og øvrige kreditorer	<u>-1.121.377</u>	<u>-1.060.327</u>
<i>Changes in trade and other payables</i>		
Netto pengestrømme fra driftsaktiviteten	<u>1.882.904</u>	<u>338.776</u>
<i>Net cash flows from operating activities</i>		
Investeringsaktiviteter:		
<i>Investing activities:</i>		
Salg af investeringsejendomme	96.098	3.767.769
<i>Sale of investment property</i>		
Finansielle indtægter	<u>456.662</u>	<u>1.697.696</u>
<i>Financial income</i>		
Netto pengestrømme fra investeringsaktiviteten	<u>552.760</u>	<u>5.465.465</u>
<i>Net cash flows from investing activities</i>		

Opgørelse af pengestrømme - fortsat
Statement of cash flows - continued

	2015 EUR	2014 EUR
Finansieringsaktiviteter: <i>Financing activities:</i>		
Afdrag på gæld <i>Repayment of borrowings</i>	-5.679.470	-2.263.648
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	<u>-893.540</u>	<u>-2.598.521</u>
Netto pengestrømme fra finansieringsaktiviteten <i>Net cash flows from financing activities</i>	<u>-6.573.010</u>	<u>-4.862.169</u>
Årets pengestrøm <i>Net cash flow for the year</i>	<u><u>-4.137.346</u></u>	<u><u>942.072</u></u>
Likvider <i>Cash and cash equivalents</i>		
Likvider pr. 1/1 2015 <i>Cash and cash equivalents at 1/1 2015</i>	5.617.610	4.675.538
Årets pengestrøm <i>Net cash flow for the year</i>	<u>-4.137.346</u>	<u>942.072</u>
Likvider pr. 31/12 2015 <i>Cash and cash equivalents at 31/12 2015</i>	<u><u>1.480.264</u></u>	<u><u>5.617.610</u></u>

Noter Notes

Note 1. Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

Årsrapporten for HBI France Propco 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: Disclosure 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

IFRS 15 Indregning af omsætning fra kontrakter med kunder:

- ikrafttrædelsesdato fra og med 1. januar 2018

The annual report of HBI France Propco ApS has been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRS) and additional Danish disclosure requirements for annual reports for 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 bases for conclusion 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: Disclosure 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

IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers:

- effective date beginning on or after 1 January 2018

Noter Notes

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

IFRS 9 Finansielle instrumenter:

- ikrafttrædelsesdato fra og med 1. januar 2018

IFRS 9 Financial Instruments:

- effective date beginning on or after 1 January 2018

IFRS 16 Leasing:

- ikrafttrædelsesdato fra og med 1. januar 2019.

IFRS 16 Leases:

- effective date beginning on or after 1. January 2019.

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

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.

Nettoomsætning

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

Revenue

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ledelse og administration af selskabet mv.

Other external expenses

Other external expenses include expenses relating to the management and administration of the company, etc.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Disse omfatter udbytter fra tilknyttede og associerede virksomheder.

Income from investments in group enterprises and associates

Such income includes dividend from group enterprises and associates.

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 og amortisering af realkreditlån.

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 and amortisation of mortgage loans.

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

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 year that

Noter Notes

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

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 investeringsejendommene 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.

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.

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 entities are jointly taxed. The Danish income tax charge is allocated between profit-making and loss-making Danish entities 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 and subsequently 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.

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.

Noter Notes

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

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 acontoskatter.

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

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

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente på låneoptagelsestidspunktet. Anden gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris svarende til den nominelle restgæld.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Prepayments

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

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 years' taxable income and tax paid on account.

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

Noter Notes

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

Opgørelse af pengestrømme

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

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

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

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

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

Statement of cash flows

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

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

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

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

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

Noter

Notes

Note 2. Usikkerhed om selskabets fortsatte drift

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

Selskabets likviditetsbudget for 2016 viser 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.

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

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

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

Det er dog ledelsens opfattelse, at långiver fortsat vil understøtte selskabet 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 company, 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

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

The company'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 selskabets investeringsejendomme. De særlige forhold relaterer sig til investeringsejendommens beliggenhed, investeringsejendommens tomgangsniveau, som ligger over markedsgennemsnittet, samt investeringsejendommens 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 selskabets investeringsejendomme.

The valuation of individual investment properties is based on assumptions relating to the special conditions applying to the company'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 company'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 selskabets ejendomme til dagsværdi.

The significant estimates made by management for purposes of preparing the annual report concern the measurement of the company'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 selskabet 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 company 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 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 (%)

	+2%	+1%	0%	-1%	-2%
Pct. af afkastkrav Percentage of yield requirement					
+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 Weighted yield requirement	28.844.362	28.556.098	28.340.000	27.979.569	27.691.305
-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

	2015 EUR	2014 EUR
Note 5. Værdiregulering <i>Value adjustment</i>		
Værdiregulering <i>Value adjustment of investment property</i>	<u>626.099</u>	<u>-2.036.980</u>
	<u>626.099</u>	<u>-2.036.980</u>
Note 6. Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder <i>Interest income, group entities</i>	12.887	11.890
Andre renteindtægter, valutakursgevinster og lignende indtægter <i>Other interest income, exchange gains and similar income</i>	<u>443.775</u>	<u>1.685.806</u>
	<u>456.662</u>	<u>1.697.696</u>
Note 7. Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>		
Renteomkostninger, valutakurstab og lignende omkostninger <i>Interest expenses, exchange losses and similar expenses</i>	<u>893.540</u>	<u>2.598.521</u>
	<u>893.540</u>	<u>2.598.521</u>
Note 8. Skat af årets resultat <i>Tax for the period</i>		
Afstemning af skatteprocent af resultat før skat: <i>Reconciliation of tax rate applicable to pre-tax profit:</i>		
Dansk skatteprocent <i>Tax rate applicable in Denmark</i>	23,50	24
Forskel mellem dansk og udenlandsk skatteprocent <i>Difference between tax rates applicable in Denmark and in other jurisdictions</i>	<u>-23,50</u>	<u>-24</u>
Effektiv skatteprocent <i>Effective tax rate</i>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter
Notes

Note 9. Materielle anlægsaktiver
Property, plant and equipment

	Investerings- ejendomme <i>Investment properties</i>
	EUR
2015	
Kostpris <i>Cost</i>	
Saldo pr. 1/1 2015 <i>Balance at 1/1 2015</i>	45.234.157
Tilgang i årets løb <i>Additions in the year</i>	0
Afgang i årets løb <i>Disposals in the year</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>Write-downs at 31/12 2015</i>	<u>-16.798.059</u>
Værdi pr. 31/12 2015 <i>Carrying amount at 31/12 2015</i>	28.340.000
Investeringsejendomme bestemt for salg <i>Classified as held for sale</i>	<u>0</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
	<u>Investment properties</u>
2014	EUR
Kostpris	
<i>Cost</i>	
Saldo pr. 1/1 2014	49.717.178
<i>Balance at 1/1 2014</i>	
Tilgang i årets løb	32.231
<i>Additions in the year</i>	
Afgang i årets løb	<u>4.515.252</u>
<i>Disposals in the year</i>	
Kostpris pr. 31/12 2014	<u>45.234.157</u>
<i>Cost at 31/12 2014</i>	
Værdireguleringer	
<i>Value adjustments</i>	
Saldo pr. 1/1 2014	-15.387.178
<i>Balance at 1/1 2014</i>	
Årets værdiregulering	<u>-2.036.980</u>
<i>Value adjustments in the year</i>	
Nedskrivninger pr. 31/12 2014	<u>-17.424.158</u>
<i>Write-downs at 31/12 2014</i>	
Værdi pr. 31/12 2014	27.809.999
<i>Carrying amount at 31/12 2014</i>	
Investeringsejendomme bestemt for salg	<u>0</u>
<i>Classified as held for sale</i>	
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2014	<u>27.809.999</u>
<i>Carrying amount at 31/12 2014</i>	

Noter

Notes

	2015 EUR	2014 EUR
Note 10. Gæld til bank og kreditinstitutter		
<i>Payables to banks and credit institutions</i>		
Gæld til bank og kreditinstitutter er fordelt således i balancen: <i>Breakdown of payables to bank and credit institutions in the balance sheet:</i>		
Langfristede gældsforpligtelser <i>Long-term liabilities</i>	31.161.516	0
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Current liabilities</i>	<u>0</u>	<u>36.840.986</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2015 <i>Carrying amount at 31/12 2015</i>	<u><u>31.161.516</u></u>	<u><u>36.840.986</u></u>

Gæld til bank og kreditinstitutter forfalder til betaling således:
Payables to bank and credit institutions fall due for payment as follows:

Under 1 år <i>Within 1 year</i>	0	36.840.986
1-5 år <i>Between 1 and 5 years</i>	0	0
Over 5 år <i>More than 5 years</i>	<u>31.161.516</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2015 <i>Carrying amount at 31/12 2015</i>	<u><u>31.161.516</u></u>	<u><u>36.840.986</u></u>

Selskabets gældsforpligtelser var på regnskabsafslutningstidspunktet forfaldne 20. februar 2015 og er som følge heraf klassificeret som kortfristet gæld. Lånet er efter regnskabsårets afslutning forlænget til 20. februar 2017.

As of yearend, the company's liabilities fell due on 20 February 2015 and is consequently classified as short-term debt. After the balance sheet date acceptance to extend the loan agreement until 20 February 2017 was received.

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

	31/12 2015	Fast/variabel rente <i>Fixed/floating rate</i>	Effektiv rente <i>Effective rate</i>	Udløb <i>Maturity</i>
JP Morgan AG	<u>31.161.516</u>	Variabel / Floating rate	1,66%	20/2/2017
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2015 <i>Carrying amount at 31/12 2015</i>	<u><u>31.161.516</u></u>			

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

	31/12 2015 EUR	31/12 2014 EUR
Note 11. Sikkerhedsstillelser <i>Security for loans</i>		
Til sikkerhed for gæld er der afgivet sikkerhed i følgende aktiver: <i>The following assets have been put up as security for the company's debt:</i>		
Prioritetsgæld EUR 31.161.516/(EUR 0) <i>Mortgage debt EUR 31,161,516/(EUR 0)</i>		
Investeringsejendomme, regnskabsmæssig værdi <i>Investment property, carrying amount</i>	<u>28.340.000</u>	<u>27.809.999</u>

Note 12. Nærtstående parter

Related parties

Tommas Jakobsen og Per Gunnar Isaksson er bestyrelsesmedlemmer i HBI France Propco ApS. De er ikke betalt for deres ydelser af HBI France Propco ApS, men er ansat af Hestia Danmark ApS, der yder managementydelser til HBI France Propco ApS. Hestia Danmark ApS har i perioden faktureret EUR 5.021 for deres ydelser.

Tommas Jakobsen and Per Gunnar Isaksson are members of the supervisory board of HBI France Propco ApS. They are not paid by HBI France Propco ApS but are employed by Hestia Danmark ApS, which rendered management services to HBI France Propco ApS. The amount charged by Hestia Danmark ApS in the year ended 2015 for services rendered was EUR 5,021 .

Note 13. Finansielle risici

Financial risks

Valutarisici

Foreign exchange risks

Selskabet har ingen væsentlig valutarisici, eftersom selskabet primært har indtægter og omkostninger i rapporteringsvalutaen EUR.

As the company'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 Propco ApS har som følge af selskabets investerings- og finansieringsaktiviteter minimeret risikoeksponering, relateret til udsving i renteniveauet i Euroland samt Danmark. Den primære renteeksponering er relateret til Euribor og Cibor.

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

Noter

Notes

Note 13. Finansielle risici - fortsat

Financial risks - continued

Dagsværdi

Fair values

Nedenfor ses en sammenligning af den 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 <i>Financial assets</i>	Regnskabsmæssig værdi <i>Carrying amount</i>		Dagsværdi <i>Fair value</i>	
	2015	2014	2015	2014
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>	917.244	1.309.740	917.244	1.309.740
Likvide beholdninger <i>Cash</i>	1.480.264	5.617.610	1.480.264	5.617.610
Finansielle forpligtelser <i>Financial liabilities</i>				
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage debt</i>	31.161.516	36.840.986	31.161.516	39.373.108
Kreditorer og anden gæld <i>Trade and other payables</i>	777.700	1.839.076	777.700	1.839.076

Noter

Notes

Note 13. Finansielle risici - fortsat

Financial risks - 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 are 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 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 selskabets strategi at reducere likviditetsrisikoen ved optagelse af langfristede afdragsfrie lån.
It is the company's strategy to reduce the liquidity risk by taking out long-term interest-only loans.

Pr. 31. december 2015	På anfordring	Forfalder inden for 1 år	Forfalder mellem 1 og 2 år	Forfalder mellem 2 og 5 år	Forfalder ud over 5 år	Total
Year ended 31 December 2015	On demand	Falling due within 1 year	Falling due between 1 and 2 years	Falling due between 2 and 5 years	Falling due after more than 5 years	Total
Pr. 31. december 2014						
Year ended 31 December 2014						
Leverandører af varer og tjenesteydelser og anden gæld	0	1.793.726	31.161.516	723.073	0	33.678.315
<i>Trade and other payables</i>						
	0	1.793.726	31.161.516	723.073	0	33.678.315

Kreditrisici

Credit risks

Selskabet afdækker risikoen ved deposita og bankgarantier fra lejere.
The company hedges the credit risk by means of deposits and bank guarantees from tenants.

