

HBS BK 1 APS

HAVNEHOLMEN 29, 1561 KØBENHAVN V

ÅRSRAPPORT
ANNUAL REPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

1 JANUARY - 31 DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. maj 2017

*The Annual Report has been presented and adopted at
the Company's Annual General Meeting on 30 May 2017*

Stig Bigaard

The English part of this document is an unofficial translation of the original Danish text, and in case of any discrepancy between the Danish text and the English translation, the Danish text shall prevail.

CVR-NR. 30 69 22 09
CVR NO. 30 69 22 09

INDHOLDSFORTEGNELSE
CONTENTS

	Side <i>Page</i>
Selskabsoplysninger <i>Company Details</i>	
Selskabsoplysninger <i>Company Details</i>	3
Erklæringer <i>Statement and Report</i>	
Ledelsespåtegning..... <i>Statement by Board of Directors and Board of Executives</i>	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... <i>Independent Auditor's Report</i>	5-8
Ledelsesberetning <i>Management's Review</i>	
Ledelsesberetning..... <i>Management's Review</i>	9
Årsregnskab 1. januar - 31. december <i>Financial Statements 1 January - 31 December</i>	
Resultatopgørelse..... <i>Income Statement</i>	10
Balance..... <i>Balance Sheet</i>	11-12
Noter..... <i>Notes</i>	13-15
Anvendt regnskabspraksis..... <i>Accounting Policies</i>	16-21

SELSKABSOPLYSNINGER
*COMPANY DETAILS***Selskabet**
Company

HBS BK 1 ApS
Havneholmen 29
1561 København V

CVR-nr.: 30 69 22 09

CVR no.:

Stiftet: 1. juni 2007

Established: 1 June 2007

Hjemsted: København

Registered Office:

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Financial Year: 1 January - 31 December

Bestyrelse
Board of Directors

Peter Gustaf Lindbom, Formand
Chairman
Solveig Diana Hoffmann

Direktion
Board of Executives

Peter Gustaf Lindbom

Revision
Auditor

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
Osvold Helmuths Vej 4
2000 Frederiksberg

LEDELSESPÅTEGNING**STATEMENT BY BOARD OF DIRECTORS AND BOARD OF EXECUTIVES**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for HBS BK 1 ApS.

Today the Board of Directors and Board of Executives have discussed and approved the Annual Report of HBS BK 1 ApS for the year 1 January - 31 December 2016.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

The Annual Report is presented in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

In our opinion the Financial Statements give a true and fair view of the the Company's financial position at 31 December 2016 and of the results of the the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2016.

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

The Management's Review includes in our opinion a fair presentation of the matters dealt with in the review.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

We recommend the Annual Report be approved at the Annual General Meeting.

København, den 30. maj 2017
Copenhagen, 30 May 2017

Direktion:
Board of Executives

Peter Gustaf Lindbom

Bestyrelse:
Board of Directors

Peter Gustaf Lindbom
Formand
Chairman

Solveig Diana Hoffmann

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

Til kapitalejeren i HBS BK 1 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for HBS BK 1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

To the Shareholder of HBS BK 1 ApS

Opinion

We have audited the Financial Statements of HBS BK 1 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2016, which comprise income statement, balance sheet, notes including accounting policie. The Financial Statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the assets, liabilities and financial position of the Company at 31 December 2016 and of the results of the Company operations for the financial year 1 January - 31 December 2016 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Basis for Opinion

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

Management's Responsibility for the Financial Statements

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

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

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

Auditor's Responsibility for the Financial Statements

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

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- *Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.*
- *Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.*
- *Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Financial Statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.*
- *Evaluate the overall presentation, structure and contents of the Financial Statements, including the disclosures, and whether the Financial Statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.*

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

København, den 30. maj 2017
Copenhagen, 30 May 2017

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz
Statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant

Statement on Management's Review

Management is responsible for Management's Review.

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

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

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

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

LEDELSESBERETNING
MANAGEMENT'S REVIEW**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Principal activities

The company's principal activities are operation and letting out of investment properties.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et resultat på EUR 696.102 og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på EUR 1.781.124.

Development in activities and financial position

The company's income statement for 2016 shows a loss of EUR 696,102 and the company's balance sheet at 31. December 2016 shows equity of EUR 1,781,124.

Selskabet har i regnskabsåret solgt sine investeringsejendomme. Selskabets ledelse forventer at stille forslag om opløsning af selskabet i løbet af regnskabsåret 2018.

The company sold its investment properties during the financial year. The company's management expects to propose a dissolution of the company during the financial year 2018.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Significant events after the end of the financial year

No events have occurred after the end of the financial year of material importance for the company's financial position.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER
INCOME STATEMENT 1 JANUARY - 31 DECEMBER

	Note	2016 EUR EUR	2015 EUR EUR
BRUTTOFORTJENESTE.....		1.290.207	1.292.065
<i>GROSS PROFIT</i>			
Af- og nedskrivninger.....		758.937	-3.944.027
<i>Depreciation, amortisation and impairment</i>			
DRIFTSRESULTAT.....		2.049.144	-2.651.962
<i>OPERATING PROFIT</i>			
Finansielle indtægter.....		398	608
<i>Financial income</i>			
Finansielle omkostninger.....		-621.738	-453.393
<i>Financial expenses</i>			
RESULTAT FØR SKAT.....		1.427.804	-3.104.747
<i>PROFIT BEFORE TAX</i>			
Skat af årets resultat.....	1	-731.702	490.313
<i>Tax on profit/loss for the year</i>			
ÅRETS RESULTAT.....		696.102	-2.614.434
<i>PROFIT FOR THE YEAR</i>			
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
<i>PROPOSED DISTRIBUTION OF PROFIT</i>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		730.000	0
<i>Proposed dividend for the year</i>			
Overført resultat.....		-33.898	-2.614.434
<i>Accumulated profit</i>			
I ALT.....		696.102	-2.614.434
<i>TOTAL</i>			

BALANCE 31. DECEMBER
BALANCE SHEET AT 31 DECEMBER

AKTIVER <i>ASSETS</i>	Note	2016 EUR EUR	2015 EUR EUR
Grunde og bygninger..... <i>Land and buildings</i>		0	14.207.000
Materielle anlægsaktiver..... <i>Tangible fixed assets</i>	2	0	14.207.000
ANLÆGSAKTIVER..... <i>FIXED ASSETS</i>		0	14.207.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... <i>Receivables from group enterprises</i>		40.198	39.800
Udskudte skatteaktiver..... <i>Deferred tax assets</i>		0	816.950
Andre tilgodehavender..... <i>Other receivables</i>		860.161	0
Tilgodehavender..... <i>Receivables</i>		900.359	856.750
Likvider..... <i>Cash and cash equivalents</i>		1.351.340	421.055
OMSÆTNINGSAKTIVER..... <i>CURRENT ASSETS</i>		2.251.699	1.277.805
AKTIVER..... <i>ASSETS</i>		2.251.699	15.484.805

BALANCE 31. DECEMBER
BALANCE SHEET AT 31 DECEMBER

PASSIVER <i>EQUITY AND LIABILITIES</i>	Note	2016 EUR EUR	2015 EUR EUR
Anpartskapital..... <i>Share capital</i>		20.000	20.000
Overført overskud..... <i>Retained profit</i>		1.031.124	1.065.022
Forslag til udbytte..... <i>Proposed dividend</i>		730.000	0
EGENKAPITAL..... <i>EQUITY</i>	3	1.781.124	1.085.022
Banklån..... <i>Bank loan</i>		0	13.364.611
Langfristede gældsforpligtelser..... <i>Long-term liabilities</i>	4	0	13.364.611
Kortfristet del af langfristet gæld..... <i>Short-term portion of long-term liabilities</i>	4	0	525.000
Selskabsskat..... <i>Corporation tax</i>		0	87.166
Anden gæld..... <i>Other liabilities</i>		470.575	423.006
Kortfristede gældsforpligtelser..... <i>Current liabilities</i>		470.575	1.035.172
GÆLDSFORPLIGTELSESR..... <i>LIABILITIES</i>		470.575	14.399.783
PASSIVER..... <i>EQUITY AND LIABILITIES</i>		2.251.699	15.484.805
Eventualposter mv. <i>Contingencies etc.</i>	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Charges and securities</i>	6		
Koncernregnskab <i>Consolidated financial statements</i>	7		
Medarbejderforhold <i>Staff costs</i>	8		

NOTER
NOTES

	2016 EUR EUR	2015 EUR EUR	Note
Skat af årets resultat			1
<i>Tax on profit/loss for the year</i>			
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-85.248	85.248	
<i>Adjustment of tax for previous years</i>			
Regulering af udskudt skat.....	816.950	-575.561	
<i>Adjustment of deferred tax</i>			
	731.702	-490.313	
Materielle anlægsaktiver			2
<i>Tangible fixed assets</i>			
		Grunde og bygninger Land and buildings	
Kostpris 1. januar 2016.....		21.927.606	
<i>Cost at 1 January 2016</i>			
Afgang.....		-21.927.606	
<i>Disposals</i>			
Kostpris 31. december 2016.....		0	
<i>Cost at 31 December 2016</i>			
Nedskrivninger 1. januar 2016.....		-6.441.504	
<i>Write-down at 1 January 2016</i>			
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger.....		6.441.504	
<i>Reversal of write-down</i>			
Værdireguleringer 31. december 2016.....		0	
<i>Revaluation at 31 December 2016</i>			
Afskrivninger 1. januar 2016.....		-1.279.102	
<i>Depreciation 1 January 2016</i>			
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....		1.279.102	
<i>Reversal of depreciation of assets disposed of</i>			
Afskrivninger 31. december 2016.....		0	
<i>Depreciation 31 December 2016</i>			

NOTER
NOTES

Note

Egenkapital

3

Equity

	Anpartskapital <i>Share capital</i>	Overført overskud <i>Retained profit</i>	Forslag til udbytte <i>Proposed dividend</i>	I alt <i>Total</i>
Egenkapital 1. januar 2016..... <i>Equity at 1 January 2016</i>	20.000	1.065.022	0	1.085.022
Forslag til årets resultatdisponering..... <i>Proposed distribution of profit</i>		-33.898	730.000	696.102
Egenkapital 31. december 2016..... <i>Equity at 31 December 2016</i>	20.000	1.031.124	730.000	1.781.124

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.
The share capital has not been changed in the past 5 years.

Langfristede gældsforpligtelser

4

Long-term liabilities

	1/1 2016 gæld i alt <i>1/1 2016 total liabilities</i>	31/12 2016 gæld i alt <i>31/12 2016 total liabilities</i>	Afdrag næste år <i>Repayment next year</i>	Restgæld efter 5 år <i>Debt outstanding after 5 years</i>
Banklån..... <i>Bank loan</i>	13.889.611	0	0	0
	13.889.611	0	0	0

Eventualposter mv.

5

Contingencies etc.

Ingen.

Non.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Charges and securities

Ingen.

Non.

NOTER
NOTES**Note****Koncernregnskab****7***Consolidated financial statements*

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden Hyresbostader i Sverige IV Vit AB, Sverige.

The company is included in the consolidated financial statements of the parent company Hyresbostader in Sweden IV Vit AB, Sweden.

Medarbejderforhold**8***Staff costs*

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

Average number of employees

0 (2015: 0)

Oplysning om øvrige forhold**9***Information on other items*

Selskabet har i regnskabsåret solgt sine investeringsejendomme. Selskabets ledelse forventer at stille forslag om opløsning af selskabet i løbet af regnskabsåret 2018.

The company sold its investment properties during the financial year. The company's management expects to propose a dissolution of the company during the financial year 2018.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS ACCOUNTING POLICIES

Årsrapporten for HBS BK 1 ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015 med ændringer til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen i regnskabsåret eller for sammenligningstallene. Årsregnskabet er derfor aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Selskabet har ydermere i regnskabsåret solgt sine investeringsejendomme. Selskabets ledelse forventer at stille forslag om opløsning af selskabet i løbet af regnskabsåret 2018. Som følge heraf aflægges årsregnskabet for indeværende år til nettorealiseringsværdier. Indregning og måling af aktiver og forpligtelser er ikke påvirket heraf og den anvendte regnskabspraksis er dermed uændret i forhold til tidligere år.

Årsrapporten er aflagt i EUR.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og indregnes i den periode som huslejen vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

The annual report of HBS BK 1 ApS for 2016 has been presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act for enterprises in reporting class B with additional choice of rules relating to reporting class C.

Effective 1 January 2016, the Company has implemented act no. 738 of 1 June 2015 with amendments to the Danish Financial Statements Act. As the implementation of the amendment act has no impact in terms of value on the income statement or the balance sheet in the financial year, nor on the comparative figures, the financial statements have been prepared based on the same accounting policies as last year.

Furthermore the company sold its investment properties during the financial year. The company's management expects to propose a dissolution of the company during the financial year 2018. Accordingly, the financial statements for the current year are presented at net realizable value. The recognition and measurement of assets and liabilities is not affected hereby and the accounting policies are consistent with the policies used last year.

The annual report has been presented in EUR.

INCOME STATEMENT

Gross profit

Gross profit includes net revenue, other operating income and other external expenses.

Net revenue

Net revenue includes rental income and is recognised in the period to which the rent relates. Net revenue is measured at the market value of the agreed payment, ex VAT and duties charged on behalf of a third party. All forms of discounts granted are recognised in the net revenue.

Other operating income

Other operating income includes accounting items of a secondary nature in relation to the company's principal activity.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS ACCOUNTING POLICIES

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger der er medgået til drift af virksomhedens investeringsejendomme i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

Other external expenses

Other external expenses include expenses relating to the property in connection with the operation of the company's investment properties in the financial year, including repair and maintenance, property taxes and electricity, water and heating that are not collected directly from the tenants.

Financial income and expenses in general

Financial income and expenses include interest income and expenses, financial expenses of finance leases, realised and unrealised gains and losses arising from debt and transactions in foreign currencies, amortisation of financial assets and liabilities as well as charges and allowances under the tax-on-account scheme etc. Financial income and expenses are recognised in the income statement by the amounts that relate to the financial year.

Tax on profit for the year

The tax for the year, which consists of the current tax for the year and changes in deferred tax, is recognised in the income statement by the portion that may be attributed to the profit for the year, and is recognised directly in the equity by the portion that may be attributed to entries directly to the equity.

BALANCE SHEET

Tangible fixed assets

Land and buildings are measured at cost less accumulated depreciation and write-down. Land is not depreciated.

The cost includes the acquisition price and costs incurred directly in connection with the acquisition until the time when the asset is ready to be used.

Straight-line depreciation is provided on the basis of an assessment of the expected useful lives of the assets and their residual value:

	Brugstid Useful life	Restværdi Residual value
Bygninger..... <i>Buildings</i>	100 år	0 %

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS ACCOUNTING POLICIES

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Profit or loss on disposal of tangible fixed assets is stated as the difference between the sales price less selling costs and the carrying amount at the time of sale. Profit or loss is recognised in the income statement as other operating income or other operating expenses.

Impairment of fixed assets

The carrying amount of intangible and tangible fixed assets together with investments, which are not measured at fair value, are valued on an annual basis for indications of impairment other than that reflected by amortisation and depreciation.

In the event of impairment indications, an impairment test is made for each asset or group of assets, respectively. If the net realisable value is lower than the carrying amount, write-down is provided to the lower value.

The recoverable amount is calculated at the higher of net selling price and capital value. The capital value is determined as the fair value of the expected net cash flows from the use of the asset or group of assets and the expected net cash flows from sale of the asset or group of assets after the end of its useful life.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost which usually corresponds to nominal value. The value is reduced by write-down to meet expected losses.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS ACCOUNTING POLICIES

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Tax payable and deferred tax

Current tax liabilities and receivable current tax are recognised in the balance sheet as the calculated tax on the taxable income for the year, adjusted for tax on the taxable income for previous years and taxes paid on account.

Deferred tax assets, including the tax value of tax loss carry-forwards, are measured at the expected realisable value of the asset, either by set-off against tax on future earnings or by set-off against deferred tax liabilities within the same legal tax entity.

Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and tax rates that under the legislation in force on the balance sheet date would be applicable when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Any changes in the deferred tax resulting from changes in tax rates, are recognised in the income statement, except from items recognised directly in equity.

Liabilities

Financial liabilities are recognised at the time of borrowing by the amount of proceeds received less borrowing costs. In subsequent periods, the financial liabilities are measured at amortised cost equal to the capitalised value when using the effective interest, the difference between the proceeds and the nominal value being recognised in the income statement over the term of loan.

Other liabilities are measured at amortised cost equal to nominal value.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ACCOUNTING POLICIES

Afledte finansielle instrumenter

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

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømmer, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

Derivative financial instruments

The initial recognition measures derivative financial instruments in the balance sheet at cost price and subsequently at fair value. Positive and negative fair values of derivative financial instruments are included in receivables and liabilities, respectively.

Change in fair value of derivative financial instruments classified as and complying with the criteria for hedging of the fair value of a recognised asset or a recognised liability is recognised in the Income Statement together with possible changes in the fair value of the hedged asset or the hedged liability. .

Change in fair value of derivative financial instruments classified as and complying with the criteria for hedging of future cash flows is recognised under receivables or payables and under equity. If the future transaction results in recognition of assets or liabilities, all amounts recognised under equity are transferred from equity and recognised under initial cost for the asset or liability, respectively. If the future transaction results in income or expenses amounts recognised under equity are transferred to the Income Statement for the period where the Income Statement was affected by the hedged amount.

As regards possible derivative financial instruments, which do not comply with the criteria for classification as hedging instruments, any changes in fair value are recognised on a current basis in the Income Statement.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
*ACCOUNTING POLICIES***Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

Kursregulering af mellemværender med udenlandske tilknyttede virksomheder, der anses for et tillæg eller fradrag til selvstændige tilknyttede virksomheders egenkapital, indregnes direkte på egenkapitalen.

Foreign currency translation

Transactions in foreign currencies are translated at the rate of exchange on the transaction date. Exchange differences arising between the rate on the transaction date and the rate on the payment date are recognised in the income statement as a financial income or expense.

Receivables, payables and other monetary items in foreign currencies that are not settled on the balance sheet date are translated at the exchange rate on the balance sheet date. The difference between the exchange rate on the balance sheet date and the exchange rate at the time of occurrence of the receivables or payables is recognised in the income statement as financial income or expenses.

Fixed assets acquired in foreign currencies are translated at the rate of exchange on the transaction date.

Exchange adjustment of intercompany accounts with foreign subsidiaries that are deemed to be an addition to or deduction from the equity of independent subsidiaries are recognised directly in the equity.