

HPK Denmark F1 Propco ApS

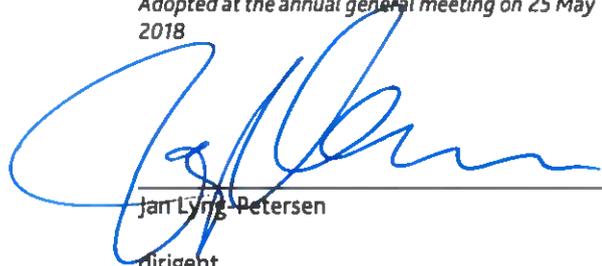
c/o CBRE A/S
Rued Langgaards Vej 6-8
2300 København S

CVR-nr. 36 41 78 97
CVR no. 36 41 78 97

Årsrapport for 2017
Annual report for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. maj 2018

Adopted at the annual general meeting on 25 May 2018



Jan Lyng-Petersen

dirigent
chairman

Indholdsfortegnelse

Contents

	Side Page
Påtegninger Statements	
Ledelsespåtegning <i>Statement by management on the annual report</i>	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Independent auditor's report</i>	2
Ledelsesberetning Management's review	
Selskabsoplysninger <i>Company details</i>	7
Ledelsesberetning <i>Management's review</i>	8
Årsregnskab Financial statements	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december <i>Income statement 1 January - 31 December</i>	9
Balance 31. december <i>Balance sheet 31 December</i>	10
Noter til årsrapporten <i>Notes to the annual report</i>	12
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting policies</i>	15
Disclaimer <i>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.</i>	

Ledelsespåtegning

Statement by management on the annual report

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for HPK Denmark F1 Propco ApS.

The supervisory and executive boards have today discussed and approved the annual report of HPK Denmark F1 Propco ApS for the financial year 1 January - 31 December 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

The annual report is prepared 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

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

In our opinion, management's review includes a fair review of the matters dealt with in the management's review.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Management recommends that the annual report should be approved at the annual general meeting.

København, den 25. maj 2018
København, 25 May 2018

Direktion
Executive board


Jan Lyng Petersen
direktør
director

Bestyrelse
Supervisory board


Christoph Michael Mölleken
formand
chairman


Leif Frederik Ingemar Söderlund

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

Til kapitalejeren i HPK Denmark F1 Propco ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for HPK Denmark F1 Propco ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". 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 ansvar for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

To the shareholder of HPK Denmark F1 Propco ApS

Opinion

We have audited the financial statements of HPK Denmark F1 Propco ApS for the financial year 1 January - 31 December 2017, which comprise income statement, balance sheet, notes and summary of significant accounting policies. The financial statements are prepared under 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 2017 and of the results of the company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2017 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements" section of our report. We 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 responsibilities for the financial statements

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

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

Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejl-information 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.
- 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.
- 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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

- 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.
- 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Statement on management's review

Management is responsible for management's review.

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

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

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.

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.

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

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

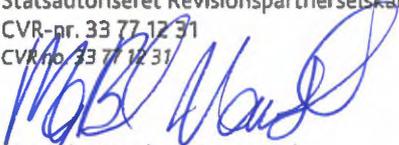
Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

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.

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.

Hellerup, den 25. maj 2018
Hellerup, 25 May 2018

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31
CVR no. 33 77 12 31


Maj-Britt Nørskov Nannestad
Statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant
MNE-nr. mne32198
MNE no. mne32198


Martin Enderberg Lassen
Statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant
MNE-nr. mne40044
MNE no. mne40044

Selskabsoplysninger *Company details*

Selskabet
The company

HPK Denmark F1 Propco ApS
c/o CBRE A/S
Rued Langgaards Vej 6-8
2300 København S

CVR-nr.: 36 41 78 97
CVR no.: 36 41 78 97

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017
Reporting period: 1 January - 31 December 2017

Hjemsted: København
Domicile: Copenhagen

Bestyrelse
Supervisory board

Christoph Michael Mölleken, formand (chairman)
Leif Frederik Ingemar Sønderlund

Direktion
Executive board

Jan Lyng-Petersen, direktør (director)

Revision
Auditors

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Ledelsesberetning *Management's review*

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i regnskabsåret bestået i udlejning og administration af en dansk investerings-ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 4.494.419, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 139.395.142.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Business activities

The Company's activity has during the accounting year comprised in the rental management of a Danish investment property.

Business review

The Company's income statement for the year ended 31 December shows a profit of kr. 4.494.419, and the balance sheet at 31 December 2017 shows equity of kr. 139.395.142.

Significant events occurring after end of reporting period

No events have occurred after the balance sheet date which could significantly affect the company's financial position.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december
Income statement 1 January - 31 December

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Bruttofortjeneste <i>Gross profit</i>		11.593.643	-2.184.488
Værdireguleringer af investeringsaktiver <i>Value adjustments of assets held for investment</i>		-611.648	91.695.248
Resultat før finansielle poster <i>Profit/loss before financial income and expenses</i>		<u>10.981.995</u>	<u>89.510.760</u>
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>		0	1.356.287
Finansielle omkostninger <i>Financial costs</i>	1	-5.219.573	-5.145.021
Resultat før skat <i>Profit/loss before tax</i>		<u>5.762.422</u>	<u>85.722.026</u>
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	2	-1.268.003	-18.858.846
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		<u><u>4.494.419</u></u>	<u><u>66.863.180</u></u>
 Resultatdisponering <i>Distribution of profit</i>			
Ekstraordinært udbytte <i>Extraordinary dividend for the year</i>		0	52.000.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		4.494.419	14.863.180
		<u><u>4.494.419</u></u>	<u><u>66.863.180</u></u>

Balance 31. december
Balance sheet 31 December

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Assets			
Investeringsejendomme	3	322.400.000	323.011.648
<i>Investment properties</i>			
Materielle anlægsaktiver		<u>322.400.000</u>	<u>323.011.648</u>
<i>Tangible assets</i>			
Anlægsaktiver i alt		<u>322.400.000</u>	<u>323.011.648</u>
<i>Fixed assets total</i>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		38.063	0
<i>Receivables from subsidiaries</i>			
Andre tilgodehavender		217.332	639.674
<i>Other receivables</i>			
Periodeafgrænsningsposter		3.050.953	750.000
<i>Prepayments</i>			
Tilgodehavender		<u>3.306.348</u>	<u>1.389.674</u>
<i>Receivables</i>			
Likvide beholdninger		<u>9.848.655</u>	<u>5.648.975</u>
<i>Cash at bank and in hand</i>			
Omsætningsaktiver i alt		<u>13.155.003</u>	<u>7.038.649</u>
<i>Current assets total</i>			
Aktiver i alt		<u>335.555.003</u>	<u>330.050.297</u>
<i>Assets total</i>			

Balance 31. december
Balance sheet 31 December

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
<i>Liabilities and equity</i>			
Virksomhedskapital		50.003	50.003
<i>Share capital</i>			
Overført resultat		139.345.139	134.850.720
<i>Retained earnings</i>			
	4	<u>139.395.142</u>	<u>134.900.723</u>
Egenkapital			
<i>Equity</i>			
Hensættelse til udskudt skat		30.164.361	28.896.358
<i>Provision for deferred tax</i>			
Hensatte forpligtelser i alt		<u>30.164.361</u>	<u>28.896.358</u>
<i>Provisions total</i>			
Gæld til tilknyttede virksomheder		160.000.000	160.000.000
<i>Payables to subsidiaries</i>			
Deposita		2.929.410	2.909.168
<i>Deposits</i>			
	5	<u>162.929.410</u>	<u>162.909.168</u>
Långfristede gældsforpligtelser			
<i>Long-term debt</i>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.246.041	1.323.493
<i>Trade payables</i>			
Anden gæld		1.820.049	2.020.555
<i>Other payables</i>			
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.066.090</u>	<u>3.344.048</u>
<i>Short-term debt</i>			
Gældsforpligtelser i alt		<u>165.995.500</u>	<u>166.253.216</u>
<i>Debt total</i>			
Passiver i alt		<u>335.555.003</u>	<u>330.050.297</u>
<i>Liabilities and equity total</i>			
Eventualposter m.v.	6		
<i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>			

Noter Notes

	2017	2016
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger <i>Financial costs</i>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder <i>Financial expenses, group entities</i>	5.175.009	978.267
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial costs</i>	44.564	4.166.754
	<u>5.219.573</u>	<u>5.145.021</u>
2 Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Årets udskudte skat <i>Deferred tax for the year</i>	1.268.003	18.858.846
	<u>1.268.003</u>	<u>18.858.846</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi <i>Assets measured at fair value</i>		
		Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>
Kostpris 1. januar 2017 <i>Cost at 1 January 2017</i>		<u>181.742.262</u>
Kostpris 31. december 2017 <i>Cost at 31 December 2017</i>		<u>181.742.262</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017 <i>Revaluations at 1 January 2017</i>		141.269.386
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>		-611.648
Værdireguleringer 31. december 2017 <i>Revaluations at 31 December 2017</i>		<u>140.657.738</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017 <i>Carrying amount at 31 December 2017</i>		<u>322.400.000</u>

Noter Notes

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Assumptions underlying the determination of fair value of investment properties

Driftsomkostningerne udgør 1,1% af lejeindtægterne.

Operating expenses total 1,1% of rentals.

Administrationsomkostningerne udgør 1,0% af lejeindtægterne.

Administration expenses total 1,0% of rentals.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 1,5% af lejeindtægterne.

Maintenance costs total 1.5% of rentals.

Afkastkrav, 3,48%

Rate of return 3,48%

Selskabets investeringsejendomme er 73% kontor og 27% kommerciel.

The Company's investment property are 73 % office and 27 % commercial

Investeringsejendommen er beliggende i København.

The investment property are located in the area of Copenhagen.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Sensitivity in determination of fair value of investment properties

Ved markedsværdi vurderingen pr. 15. september 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 3,48%.

An individually determined required rate of return of 3.48% has been applied in the market value assessment at 15 september 2017.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Changes in estimated required rate of return for investment properties will affect the value of investment properties recognised in the balance sheet as well as value adjustments carried in the income statement.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
Changes in average required rate of return	-0,50 %	Base	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	2,98	3,48	3,98
Rate of return			
Dagsværdi	376.500.000	322.400.000	281.900.000
Fair value			
Ændring i dagsværdi	54.100.000	0	-40.500.000
Change in fair value			

Noter Notes

4 Egenkapital Equity

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	<i>Share capital</i>	<i>Retained earnings</i>	<i>Total</i>
Egenkapital 1. januar 2017 <i>Equity at 1 January 2017</i>	50.003	134.850.720	134.900.723
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	4.494.419	4.494.419
Egenkapital 31. december 2017 <i>Equity at 31 December 2017</i>	50.003	139.345.139	139.395.142

5 Langfristede gældsforpligtelser Long term debt

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	<i>Debt at 1 January 2017</i>	<i>Debt at 31 December 2017</i>	<i>Payment within 1 year</i>	<i>Debt after 5 years</i>
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to subsidiaries</i>	160.000.000	160.000.000	0	160.000.000
Deposita <i>Deposits</i>	2.909.168	2.929.410	0	2.929.410
	162.909.168	162.929.410	0	162.929.410

6 Eventualposter m.v. Contingent assets, liabilities and other financial obligations

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet HPK Denmark F1 Holdco ApS (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat, kildeskat på udbytter, renter og royalties.

The Company is jointly taxed with its Parent Company, HPK Denmark F1 Holdco ApS (management company), and has limited and secondary liability together with the other jointly taxed entities for the payment of income taxes, taxes on dividends, interest and royalties.

Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

Årsrapporten for HPK Denmark F1 Propco ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

The annual report of HPK Denmark F1 Propco ApS for 2017 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B as well as selected provisions as regards reporting class C.

The accounting policies applied are consistent with those of last year.

The annual report for 2017 is presented in DKK.

Basis of recognition and measurement

Income is recognised in the income statement as earned, including value adjustments of financial assets and liabilities. All expenses, including amortisation, depreciation and impairment losses, are also recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow to the company and the value of the asset can be measured reliably.

Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow from the company and the value of the liability can be measured reliably.

On initial recognition, assets and liabilities are measured at cost. On subsequent recognition, assets and liabilities are measured as described below for each individual accounting item.

Certain financial assets and liabilities are measured at amortised cost using the effective interest method. Amortised cost is calculated as the historic cost less any instalments and plus/less the accumulated amortisation of the difference between the cost and the nominal amount.

Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger m.v. og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendommen, administration samt honorarer til rådgivere og konsulenter.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

On recognition and measurement, allowance is made for predictable losses and risks which occur before the annual report is presented and which confirm or invalidate matters existing at the balance sheet date.

Foreign currency translation

On initial recognition, foreign currency transactions are translated applying the exchange rate at the transaction date. Foreign-exchange differences arising between the exchange rates at the transaction date and at the date of payment are recognised in the income statement as financial income or financial expenses. If foreign currency transactions are considered cash flow hedges, the value adjustments are taken directly to equity.

Income statement

Gross profit

In pursuance of section 32 of the Danish Financial Statements Act, the company does not disclose its revenue.

Gross profit reflects an aggregation of revenue and other external expenses.

Rental income

Rental income comprises income from the lease of property and from charged joint costs etc., and it is recognised in the profit and loss account for the period relating to the lease payment.

Other external expenses

Other external expenses include expenses related to operating costs, administration as well as fees to advisors and consultants.

Value adjustments of investment properties

Value adjustments of investment property comprise the year's changes in the fair value of investment property and relating payables.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer samt andre finansielle omkostninger og gebyrer.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen samskattelse med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af samskattelsesbidrag mellem de samskattede virksomheder i forhold til deres skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud samskattelsesbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsettelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts relating to the financial year. Net financials include interest income and expenses, financial expenses in respect of realised and unrealised exchange adjustments as well as other financial expenses and charges.

Tax on profit/loss for the year

The company is subject to the Danish rules on compulsory joint taxation with subsidiaries.

On payment of joint taxation contributions, the current Danish income tax is allocated between the jointly taxed entities in proportion to their taxable income. Entities with tax losses receive joint taxation contributions from entities that have been able to use tax losses to reduce their own taxable profits.

Tax for the year, which comprises the current tax charge for the year and changes in the deferred tax charge, including changes arising from changes in tax rates, is recognised in the income statement as regards the portion that relates to entries directly in equity.

Any changes in deferred tax due to changes to tax rates are recognised in the income statement.

Balance sheet

Investment properties

Investment properties comprises investments in land and buildings for purposes of gaining a return on the invested capital in the form of regular operating income and/or capital gains on resale.

On acquisition, investment properties is measured at cost, comprising the purchase price, including purchase costs.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på armslængdevilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien af investeringsejendomme er vurderet af et uafhængigt valuarfirma pr. 15. september 2017.

Dagsværdien er fastlagt ved brug af en DCF model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme diskonteres til nutidsværdi. Beregningerne er baseret på ejendommens budget for de kommende år.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende ejendomskat.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

After the initial recognition investment properties are measured at fair value. Value adjustments of investment properties are recognised in the income statement.

Fair value is the amount for which the property could be exchanged between knowledgeable, willing parties in an arm's length transaction on the balance sheet date. The determination of fair value involves material accounting estimates.

The fair value of investment properties has been assessed by an independent assessor firm 15 September 2017.

The fair value is determined using a DCF model, where the expected future cash flows are discounted to the present value. The calculations are based on the property's budget for the coming years.

The estimates applied are based on information and assumptions considered reasonable by Management but which are inherently uncertain and unpredictable. Actual events or circumstances will probably differ from the assumptions made in the calculations as often assumed events do not occur as expected. Such difference may be material.

Receivables

Receivables are measured in the balance sheet at the lower of amortised cost and net realisable value, which corresponds to nominal value less provisions for bad debts.

Prepayments

Prepayments comprise costs incurred concerning property tax.

Cash and cash equivalents

Available funds comprise cash at bank and in hand.

Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

Selskabsskat og udskudt skat

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have affekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidige indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Income tax and deferred tax

Deferred tax is recognised in respect of all temporary differences between the carrying amount and the tax base of assets and liabilities. However, deferred tax is not recognised in respect of temporary differences concerning goodwill not deductible for tax purpose and other items - apart from business acquisitions - where temporary differences have arisen at the time of acquisition without affecting the profit for the year or the taxable income.

Deferred tax is measured according to the tax rules and at the tax rates applicable in the respective countries at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Deferred tax adjustments resulting from changes in tax rates are recognised in the income statement, with the exception of items taken directly to equity.

Deferred tax assets, including the tax base of tax loss carry-forwards, are measured at the value at which the asset is expected to be realised, either by elimination in tax on future earnings or by set-off against deferred tax liabilities.

Deferred tax assets and liabilities are offset within the same legal tax entity.

Liabilities

Other liabilities are measured at amortised cost, which is usually equivalent to nominal value.