

HRM2 ApS

Forbindelsesvej 4, 2100 København Ø

CVR-nr./CVR no. 37 24 21 44

Årsrapport 2021


Annual report 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. april 2022

Approved at the Company's annual general meeting on 27 April 2022

Dirigent:

Chair of the meeting:

DocuSigned by:

.....
00AF4FC085A4486
Jimmi Sorus Stilling

Dette dokument indeholder en oversættelse af den originale danske tekst. I tilfælde af uoverensstemmelse mellem den originale danske tekst og oversættelsen er den originale danske tekst gældende.

The English text is a translation of the original Danish text. The original Danish text is the governing text for all purposes, and in case of any discrepancy, the Danish wording will be applicable.

Indhold

Contents

| | |
|---|----|
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Statement by the Board of Directors and the Executive Board | |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 |
| Independent auditor's report | |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Management's review | |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | 9 |
| Financial statements 1 January - 31 December | |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Income statement | |
| Balance | 10 |
| Balance sheet | |
| Egenkapitalopgørelse | 13 |
| Statement of changes in equity | |
| Noter | 14 |
| Notes to the financial statements | |

Ledelsespåtegning

Statement by the Board of Directors and the Executive Board

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for HRM2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. april 2022

Copenhagen, 27 April 2022

Direktion:/Executive Board:


Today, the Executive Board has discussed and approved the annual report of HRM2 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2021.


The annual report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.


In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2021 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2021.

Further, in our opinion, the Management's review gives a fair review of the matters discussed in the Management's review.

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

DocuSigned by:

7F24A388410849E
Christian Ihlermann Droob
Johansen
direktør

DocuSigned by:

00AFAPCD65A4486
Jimmi Sofus Stirling
direktør

DocuSigned by:

A8E65B507787475
James Iain Robson
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Til kapitalejerne i HRM2 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for HRM2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

To the shareholders of HRM2 ApS

Opinion

We have audited the financial statements of HRM2 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2021, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including accounting policies. The financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2021 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2021 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements" section of our report. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Independence

We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional ethical requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code.

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 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.
- ▶ 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.

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

Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- ▶ Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
- ▶ Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the financial statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- ▶ Evaluate the overall presentation, structure and contents of the financial statements, including the note disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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.

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

Statement on the Management's review

Management is responsible for the Management's review.

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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.

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

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

København, den 27. april 2022

Copenhagen, 27 April 2022

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz

statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

mne24830

Ledelsesberetning

Management's review

Oplysninger om selskabet

Company details

| | |
|---|---|
| Navn/Name | HRM2 ApS |
| Adresse, postnr., by/Address, Postal code, City | Forbindelsesvej 4, 2100 København Ø |
| CVR-nr./CVR no. | 37 24 21 44 |
| Stiftet/Established | 18. november 2015/18 November 2015 |
| Hjemstedskommune/Registered office | København |
| Regnskabsår/Financial year | 1. januar - 31. december/1 January - 31 December |
| Direktion/Executive Board | Christian Ihlermann Droob Johansen, Direktør Jimmi Sofus Sturring, Direktør James Iain Robson, Direktør |
| Revision/Auditors | EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg |

Ledelsesberetning

Management's review

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er at eje, sælge og administrere ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på 108.003 t.kr. mod et underskud på 969 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 301.027 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Business review

The Company is primarily engaged in owning, selling and managing real estates.

Financial review

The income statement for 2021 shows a profit of DKK 108,003 thousand against a loss of DKK 969 thousand last year, and the balance sheet at 31 December 2021 shows equity of DKK 301,027 thousand. Management considers the Company's financial performance in the year satisfactory.

Events after the balance sheet date

No events materially affecting the Company's financial position have occurred subsequent to the financial year-end.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Resultatopgørelse

Income statement

| Note | DKK | 2021 | 2020 |
|------|--|--------------|-------------|
| | Bruttofortjeneste | 13.878.015 | 10.756.340 |
| | Gross profit | | |
| | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 127.331.028 | -12.095.965 |
| | Fair value adjustment of investment property | | |
| | Resultat før finansielle poster | 141.209.043 | -1.339.625 |
| | Profit/loss before net financials | | |
| | Finansielle indtægter | 11 | 14.608 |
| | Financial income | | |
| | Finansielle omkostninger | -530.310 | -64.098 |
| | Financial expenses | | |
| | Resultat før skat | 140.678.744 | -1.389.115 |
| | Profit/loss before tax | | |
| 3 | Skat af årets resultat | -32.675.769 | 420.022 |
| | Tax for the year | | |
| | Årets resultat | 108.002.975 | -969.093 |
| | Profit/loss for the year | | |
| | Forslag til resultatdisponering | | |
| | Recommended appropriation of profit/loss | | |
| | Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen | 246.507.726 | 0 |
| | Extraordinary dividend distributed in the year | | |
| | Overført resultat | -138.504.751 | -969.093 |
| | Retained earnings/accumulated loss | | |
| | | 108.002.975 | -969.093 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

| Note | DKK | 2021 | 2020 |
|------|---|--------------------|--------------------|
| | AKTIVER | | |
| | ASSETS | | |
| | Anlægsaktiver | | |
| | Fixed assets | | |
| 4 | Materielle anlægsaktiver | | |
| | Property, plant and equipment | | |
| 5 | Investerings ejendomme | 573.500.000 | 445.400.000 |
| | Investment property | | |
| | | <u>573.500.000</u> | <u>445.400.000</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>573.500.000</u> | <u>445.400.000</u> |
| | Total fixed assets | | |
| | Omsætningsaktiver | | |
| | Non-fixed assets | | |
| | Tilgodehavender | | |
| | Receivables | | |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 1.169.727 | 4.893.743 |
| | Trade receivables | | |
| | Andre tilgodehavender | 1.852.104 | 469.376 |
| | Other receivables | | |
| | | <u>3.021.831</u> | <u>5.363.119</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>2.930.720</u> | <u>9.028.277</u> |
| | Cash | | |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>5.952.551</u> | <u>14.391.396</u> |
| | Total non-fixed assets | | |
| | AKTIVER I ALT | <u>579.452.551</u> | <u>459.791.396</u> |
| | TOTAL ASSETS | | |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

| Note | DKK | 2021 | 2020 |
|------|---|--------------------|--------------------|
| | PASSIVER | | |
| | EQUITY AND LIABILITIES | | |
| | Egenkapital | | |
| | Equity | | |
| | Selskabskapital | 52.003 | 52.003 |
| | Share capital | | |
| | Reserve for sikringstransaktioner | 652.858 | 0 |
| | Hedging reserve | | |
| | Overført resultat | 300.321.703 | 438.826.454 |
| | Retained earnings | | |
| | Foreslået udbytte | 0 | 0 |
| | Dividend proposed | | |
| | Egenkapital i alt | 301.026.564 | 438.878.457 |
| | Total equity | | |
| | Hensatte forpligtelser | | |
| | Provisions | | |
| | Udskudt skat | 40.475.069 | 9.100.000 |
| | Deferred tax | | |
| | Hensatte forpligtelser i alt | 40.475.069 | 9.100.000 |
| | Total provisions | | |
| | Gældsforpligtelser | | |
| | Liabilities other than provisions | | |
| 6 | Langfristede gældsforpligtelser | | |
| | Non-current liabilities other than provisions | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 226.154.540 | 0 |
| | Mortgage debt | | |
| | Deposita | 0 | 3.829.673 |
| | Deposits | | |
| | | 226.154.540 | 3.829.673 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| | Current liabilities other than provisions | | |
| | Gæld til banker | 11.127 | 0 |
| | Bank debt | | |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 1.189.037 | 1.110.649 |
| | Trade payables | | |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 2.930.705 | 0 |
| | Payables to group enterprises | | |
| | Skyldig sambeskatningsbidrag | 1.484.839 | 0 |
| | Joint taxation contribution payable | | |
| | Deposita | 5.190.121 | 0 |
| | Deposits | | |
| | Anden gæld | 551.789 | 6.068.817 |
| | Other payables | | |
| | Periodeafgrænsningsposter | 438.760 | 803.800 |
| | Deferred income | | |
| | | 11.796.378 | 7.983.266 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 237.950.918 | 11.812.939 |
| | Total liabilities other than provisions | | |
| | PASSIVER I ALT | 579.452.551 | 459.791.396 |
| | TOTAL EQUITY AND LIABILITIES | | |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies
- 2 Personaleomkostninger
Staff costs
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
Contractual obligations and contingencies, etc.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

- 8 Sikkerhedsstillelser
Collateral

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

| DKK | Selskabskapital Share capital | Reserve for sikringstransaktioner Hedging reserve | | Overført resultat Retained earnings | Foreslået udbytte Dividend proposed | I alt Total |
|--|----------------------------------|---|--------------------|--|---|--------------------|
| | | | | | | |
| Egenkapital 1. januar 2020 Equity at 1 January 2020 | 52.003 | 0 | 0 | 439.795.547 | 0 | 439.847.550 |
| Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of loss | 0 | 0 | 0 | -969.093 | 0 | -969.093 |
| Egenkapital 1. januar 2021 Equity at 1 January 2021 | 52.003 | 0 | 0 | 438.826.454 | 0 | 438.878.457 |
| Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of profit | 0 | 0 | 0 | -138.504.751 | 246.507.726 | 108.002.975 |
| Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi Adjustment of hedging instruments at fair value | 0 | 836.997 | 0 | 0 | 0 | 836.997 |
| Skat af egenkapitaltransaktioner Tax on items recognised directly in equity | 0 | -184.139 | 0 | 0 | 0 | -184.139 |
| Udloddet ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen Proposed extraordinary dividend recognised under equity | 0 | 0 | 0 | 0 | -246.507.726 | -246.507.726 |
| Egenkapital 31. december 2021 Equity at 31 December 2021 | 52.003 | 652.858 | 300.321.703 | 0 | 0 | 301.026.564 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Årsrapporten for HRM2 ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (DKK).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter fra operationelle leasingkontrakter indregnes lineært over leasingkontraktens løbetid, bortset fra betingede lejeindtægter, som indregnes i takt med, at de indtjenes.

Omkostninger forbundet med incitament for lejer til indgåelse af leasingkontrakter indregnes lineært over leasingkontraktens løbetid, bortset fra betingede lejeindtægter, som indregnes i takt med, at de indtjenes.

Leasingperioden udgøres af uopsigelighedsperioden med tillæg af en eventuel yderligere periode, hvor lejer har option på at fortsætte kontrakten, hvis ledelsen på tidspunktet for kontraktens indgåelse med rimelig sikkerhed forventer, at lejer vil udnytte denne option.

Indtægter, der modtages fra lejere i forbindelse med ophør af leasingkontrakter eller forringelser af det lejede, indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de modtages.

Serviceindtægter og udgifter som kangenindvindes fra lejere:

Indtægter fra viderefakturering af udgifter til lejer indregnes i den periode, hvor udgifterne kontraktuelt kan genindvindes. Serviceindtægter og lignende indtægter indregnes brutto, når ledelsen anser koncernen for at agere som principal og netto, når ledelsen anser koncernen som agent.

The annual report of HRM2 ApS for 2021 has been prepared in accordance with the provisions in the Danish Financial Statements Act applying to reporting class B entities and elective choice of certain provisions applying to reporting class C entities.

The accounting policies used in the preparation of the financial statements are consistent with those of last year.

Reporting currency

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

Income statement

Revenue

Rental income receivable from operating leases is recognised on a straight line basis over the term of the lease, except for contingent rental income, which is recognised as earned.

Costs relating to incentives for lessees to enter into lease agreements are spread evenly over the lease term, even if the payments are not made on such a basis.

The lease term is the non cancellable period of the lease together with any further term for which the lessee has the option to continue the lease, where, at the inception of the lease, Management is reasonably certain that the lessee will exercise this option.

Amounts received from lessees to terminate leases or to compensate for dilapidations are recognised in the income statement as received.

Service charges and expenses recoverable from tenants:

Income arising from expenses recharged to lessees is recognised in the period in which the expenses can be contractually recovered. Service charges and other such receipts are included gross of the related costs in revenue when Management considers that the Group acts as principal and net when Management considers that the Group acts as agent.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investerings-ejendomme.

Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration, m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Gross profit

The items revenue, other operating income and external expenses have been aggregated into one item in the income statement called gross margin in accordance with section 32 of the Danish Financial Statements Act.

Expenses, property

Property expenses include expenses relating to renting out the Company's investment property, including expenses relating to running and maintaining such property.

External expenses

Other external expenses include the year's expenses relating to the Company's core activities, including expenses relating to administration, etc.

Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statements at the amounts that concern the financial year. Net financials include interest income and expenses as well as allowances and surcharges under the advance-payment-of-tax scheme, etc.

Tax

Tax for the year includes current tax on the year's expected taxable income and the year's deferred tax adjustments. The portion of the tax for the year that relates to the profit/loss for the year is recognised in the income statement, whereas the portion that relates to transactions taken to equity is recognised in equity.

The entity is jointly taxed with other group entities. The total Danish income tax charge is allocated between profit/loss-making Danish entities in proportion to their taxable income (full absorption).

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrations-selskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrations-selskabet.

Jointly taxed entities entitled to a tax refund are reimbursed by the management company based on the rates applicable to interest allowances, and jointly taxed entities which have paid too little tax pay a surcharge according to the rates applicable to interest surcharges to the management company.

Balancen

Balance sheet

Investeringsejendomme

Investment property

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

On initial recognition, investment property is measured at cost. Investment property is subsequently measured at fair value, and the value adjustment for the year is recognised in the income statement under the item "Fair value adjustment of investment property". The fair value is based on the expected future cash flows for the investment property.

Tilgodehavender

Receivables

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Receivables are measured at amortised cost.

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

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

An impairment loss is recognised if there is objective evidence that a receivable or a group of receivables is impaired. If there is objective evidence that an individual receivable has been impaired, an impairment loss is recognised on an individual basis.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Receivables in respect of which there is no objective evidence of individual impairment are tested for objective evidence of impairment on a portfolio basis. The portfolios are primarily based on the debtors' domicile and credit ratings in line with the Company's risk management policy. The objective evidence applied to portfolios is determined based on historical loss experience.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Impairment losses are calculated as the difference between the carrying amount of the receivables and the present value of the expected cash flows, including the realisable value of any collateral received. The effective interest rate for the individual receivable or portfolio is used as discount rate.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Cash

Cash comprise cash and short term securities which are readily convertible into cash and subject only to minor risks of changes in value.

Egenkapital

Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner indeholder den akkumulerede nettoændring i dagsværdien af sikringstransaktioner, der opfylder kriterierne for sikring af fremtidige betalingsstrømme, og hvor den sikrede transaktion endnu ikke er realiseret. Reserven opløses, når den sikrede transaktion realiseres, hvis de sikrede pengestrømme ikke længere forventes realiseret, eller sikringsforholdet ikke længere er effektivt. Reserven repræsenterer ikke en selskabsretlig binding og kan derfor udgøre et negativt beløb.

Equity

Hedging reserve

The hedging reserve comprises the cumulative net change in the fair value of hedging transactions that qualify for recognition as a cash flow hedge and where the hedged transaction has not yet been realised. The reserve is dissolved when the hedged transaction is realised, if the hedged cash flows are no longer expected to be realised or if the hedging relationship is no longer effective. The reserve does not represent a limitation under company law and may therefore be negative.

Foreslået udbytte

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

Proposed dividends

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Deferred income

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

2 Personalemkostninger

Staff costs

Virksomheden har ingen ansatte.

The Company has no employees.

| DKK | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|--|-------------------|-----------------|
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Tax for the year | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 1.300.700 | 0 |
| Estimated tax charge for the year | | |
| Årets regulering af udskudt skat | 31.375.069 | -420.022 |
| Deferred tax adjustments in the year | | |
| | <u>32.675.769</u> | <u>-420.022</u> |

4 Materielle anlægsaktiver

Property, plant and equipment

| DKK | <u>Investerings- ejendomme Investment property</u> |
|--|--|
| Kostpris 1. januar 2021 | 414.025.447 |
| Cost at 1 January 2021 | |
| Tilgange | 768.972 |
| Additions | |
| Kostpris 31. december 2021 | 414.794.419 |
| Cost at 31 December 2021 | |
| Opskrivninger 1. januar 2021 | 31.374.553 |
| Revaluations at 1 January 2021 | |
| Årets værdireguleringer | 127.331.028 |
| Value adjustments for the year | |
| Opskrivninger 31. december 2021 | 158.705.581 |
| Revaluations at 31 December 2021 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021 | <u>573.500.000</u> |
| Carrying amount at 31 December 2021 | |

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 8.

Note 8 provides more details on security for loans, etc. as regards property, plant and equipment.

5 Investeringsejendomme

Investment property

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

The Company Group invests in rental property. Investment property is recognised at fair value with value adjustment over the income statement, see the provisions in section 38 of the Danish Financial Statements Act.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdi af investeringsejendomme er beregnet for hver enkelt ejendom ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med en relevant diskonteringsfaktor. Forventede fremtidige pengestrømme er baseret på ledelsesgodkendte budgetter for de kommende 11 år og en beregnet terminalværdi for ejendommens resterende levetid. Diskonteringsfaktoren udgør den risikofrie rente og et risikotillæg for den enkelte ejendom.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdien er NOI på 20.985 t.kr. i terminalåret samt diskonteringsrente på 4,60 %.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør t.kr. 573.500 pr. 31/12 2021. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af de væsentligste forudsætninger er illustreret nedenfor.

Værdiansættelsen er foretaget med assistance fra ekstern valuar. Følsomheden af det anvendte afkastkrav kan illustreres ved, at en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre et fald i dagsværdien på 42.900 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 50.400 t.kr.

6 Langfristede gældsforpligtelser

Non-current liabilities other than provisions

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 225.795 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

Fair value estimation

The fair value of investment property has been estimated for every single property by discounting the expected, future cash flows, using a relevant discount factor. Expected future cash flows are based on budgets, approved by management, for the coming 11-year period and an estimated terminal value for the remaining life of the property concerned. The discount factor comprises the risk-free interest rate and a risk premium for the property concerned.

Significant fair value assumptions

The most significant fair value assumptions are the NOI of DKK 20,985 thousand in the terminal year and the discount rate of 4.60 %.

Sensitivity analysis

The fair value of the investment properties at 31/12 2021 is DKK 573,500 thousand. The fair value is an estimate made by management on the basis of information available and actual expectations as to the future. Below is an illustration of the most significant assumptions.

The valuation has been made with assistance of an external appraiser. The sensitivity of the average yield requirement may be illustrated by an increase in the yield percentage of 0.25 percentage points which implies a decrease in the fair value of DKK 42,900 thousand. A decrease in the yield percentage of 0.25 percentage points will imply an increase in the fair value of DKK 50,400 thousand.

Of the long-term liabilities, DKK 225,795 thousand falls due for payment after more than 5 years after the balance sheet date.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v. Contractual obligations and contingencies, etc.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet HRM1 ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2021 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

The Company is jointly taxed with its parent HRM 1 ApS, which acts as management company, and is jointly and severally liable with other jointly taxed group entities for payment of income taxes for the income year 2021 onwards as well as withholding taxes on interest, royalties and dividends.

8 Sikkerhedsstillelser Collateral

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitut er stillet pant i virksomhedens ejendom for en værdi af 225.795 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af ejendommen, hvori der er stillet pant, udgør 573.500 t.kr.

As security for the Company's mortgage debt, the Company has provided other collateral in its investment property for a total amount of DKK 225,795 thousand. The total carrying amount of the investment property is DKK 573,500 thousand.