

---

# ***Østerfælledparken ApS***

C/o Balder Administration ApS, Stockholmsgade 41,  
DK-2100 København Ø

## **Årsrapport for 1. januar - 31. december 2015**

*Annual Report for 1 January - 31 December 2015*

---

CVR-nr. 28 66 41 84

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 31/5 2016

*The Annual Report was  
presented and adopted at  
the Annual General  
Meeting of the Company  
on 31/5 2016*

Kristofer Osberg  
Dirigent  
*Chairman*



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

## Contents

	Side <u>Page</u>
<b>Påtegninger</b> <i>Management's Statement and Auditor's Report</i>	
Ledespåtegning <i>Management's Statement</i>	1
Den uafhængige revisors erklæringer <i>Independent Auditor's Report on the Financial Statements</i>	2
<b>Selskabsoplysninger</b> <i>Company Information</i>	
Selskabsoplysninger <i>Company Information</i>	5
Ledelsesberetning <i>Management's Review</i>	6
<b>Årsregnskab</b> <i>Financial Statements</i>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december <i>Income Statement 1 January - 31 December</i>	7
Balance 31. december <i>Balance Sheet 31 December</i>	8
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of Changes in Equity</i>	10
Noter til årsregnskabet <i>Notes to the Financial Statements</i>	11
Regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	17

*Translation of the Danish original. In case of discrepancy, the Danish version shall prevail.*

# **Ledelsespåtegning**

## ***Management's Statement***

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Østerfælledparken ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. maj 2016  
*Copenhagen, 31 May 2016*

**Direktion**  
***Executive Board***

Kjell Erik Torne Selin

Lars Magnus Staffan Björndahl

Marcus Johan Lennart  
Hansson

The Executive Board has today considered and adopted the Annual Report of Østerfælledparken ApS for the financial year 1 January - 31 December 2015.

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 at 31 December 2015 of the Company and of the results of the Company operations for 2015.

In our opinion, Management's Review includes a true and fair account of the matters addressed in the Review.

We recommend that the Annual Report be adopted at the Annual General Meeting.

# **Den uafhængige revisors erklæringer**

## ***Independent Auditor's Report on the Financial Statements***

Til kapitalejeren i Østerfælledparken ApS

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Østerfælledparken ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### **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 fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

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

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

To the Shareholder of Østerfælledparken ApS

### **Report on the Financial Statements**

We have audited the Financial Statements of Østerfælledparken ApS for the financial year 1 January - 31 December 2015, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity, notes and summary of significant accounting policies. The Financial Statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

### **Management's Responsibility for the Financial Statements**

Management is responsible for the preparation of Financial Statements that give a true and fair view in accordance with 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.

### **Auditor's Responsibility**

Our responsibility is to express an opinion on the Financial Statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing and additional requirements under Danish audit regulation. This requires that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance whether the Financial Statements are free from material misstatement.

An audit involves performing audit procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the Financial Statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### ***Independent Auditor's Report on the Financial Statements***

delse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

control relevant to the Company's preparation of Financial Statements that give a true and fair view 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. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by Management, as well as evaluating the overall presentation of the Financial Statements.

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

Our audit has not resulted in any qualification.

# **Den uafhængige revisors erklæringer**

## ***Independent Auditor's Report on the Financial Statements***

### **Konklusion**

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

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, den 31. maj 2016

*Hellerup, 31 May 2016*

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jesper Wiinholt

statsautoriseret revisor

*State Authorised Public Accountant*

### **Opinion**

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2015 and of the results of the Company operations for the financial year 1 January - 31 December 2015 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

### **Statement on Management's Review**

We have read Management's Review in accordance with the Danish Financial Statements Act. We have not performed any procedures additional to the audit of the Financial Statements. On this basis, in our opinion, the information provided in Management's Review is in accordance with the Financial Statements.

Janni F. Guldager

statsautoriseret revisor

*State Authorised Public Accountant*

# Selskabsoplysninger

## *Company Information*

**Selskabet**  
*The Company*

Østerfælledparken ApS  
C/o Balder Administration ApS  
Stockholmsgade 41  
DK-2100 København Ø

CVR-nr.: 28 66 41 84  
*CVR No:*  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
*Financial period: 1 January - 31 December*  
Stiftet: 7. juli 2006  
*Incorporated: 7 July 2006*  
Regnskabsår: 9. regnskabsår  
*Financial year: 9th financial year*  
Hjemstedskommune: København  
*Municipality of reg. office: Copenhagen*

**Direktion**  
*Executive Board*

Kjell Erik Torne Selin  
Lars Magnus Staffan Björndahl  
Marcus Johan Lennart Hansson

**Revision**  
*Auditors*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
DK-2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

## *Management's Review*

Årsrapporten for Østerfælledparken ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at besidde, udleje og formidle, drive handel, finansiere og administrere fast ejendom og værdipapirer eller hermed beslægtet virksomhed. Selskabet ejer ejendommen Østerfælled Torv beliggende på Østerbro i København. Ejendommen anvendes til privat og erhvervsmæssige udlejning.

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 12.345.359, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 71.960.998.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Financial Statements of Østerfælledparken ApS for 2015 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 rules applying to reporting class C.

The Annual Report has been prepared under the same accounting policies as last year.

### **Main activity**

The purpose of the company is to own, let and facilitate, finance and administer properties or securities or related activities. The company owns the property Østerfælled Torv situated in Copenhagen. The property is let out for both private and business purposes.

### **Development in the year**

The income statement of the Company for 2015 shows a profit of DKK 12,345,359, and at 31 December 2015 the balance sheet of the Company shows equity of DKK 71,960,998.

### **Subsequent events**

No events materially affecting the assessment of the Annual Report have occurred after the balance sheet date.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

### Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b> <i>Gross profit</i>		<b>43.441.703</b>	<b>40.618.456</b>
Personaleomkostninger <i>Staff expenses</i>	1	-958.137	-999.124
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver <i>Depreciation, amortisation and impairment of property, plant and equipment</i>	2	-5.536.136	-5.511.553
<b>Resultat før finansielle poster</b> <i>Profit/loss before financial income and expenses</i>		<b>36.947.430</b>	<b>34.107.779</b>
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	3	653.063	593.752
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	4	-12.177.277	-14.186.993
<b>Resultat før skat</b> <i>Profit/loss before tax</i>		<b>25.423.216</b>	<b>20.514.538</b>
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	5	-13.077.857	-233.806
<b>Årets resultat</b> <i>Net profit/loss for the year</i>		<b>12.345.359</b>	<b>20.280.732</b>

## Resultatdisponering

### Distribution of profit

#### Forslag til resultatdisponering

##### Proposed distribution of profit

Foreslået udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividend for the year</i>		0	0
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		12.345.359	20.280.732
		<b>12.345.359</b>	<b>20.280.732</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Aktiver

#### Assets

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger <i>Land and buildings</i>		1.074.816.517	1.080.300.275
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other fixtures and fittings, tools and equipment</i>		172.081	27.795
<b>Materielle anlægsaktiver</b> <i>Property, plant and equipment</i>	6	<b>1.074.988.598</b>	<b>1.080.328.070</b>
<b>Anlægsaktiver</b> <i>Fixed assets</i>		<b>1.074.988.598</b>	<b>1.080.328.070</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		412.816	220.966
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		40.366.137	730.773
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		1.226.748	1.341.610
<b>Tilgodehavender</b> <i>Receivables</i>		<b>42.005.701</b>	<b>2.293.349</b>
<b>Likvide beholdninger</b> <i>Cash at bank and in hand</i>		<b>1.722.063</b>	<b>1.639.595</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>		<b>43.727.764</b>	<b>3.932.944</b>
<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>		<b>1.118.716.362</b>	<b>1.084.261.014</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Passiver

##### Liabilities and equity

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		10.000.000	10.000.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		61.960.998	49.615.639
<b>Egenkapital</b> <b>Equity</b>	7	<b>71.960.998</b>	<b>59.615.639</b>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		991.001.210	991.001.210
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <b>Long-term debt</b>	8	<b>991.001.210</b>	<b>991.001.210</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		405.456	52.712
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		16.300.781	10.534.457
Selskabsskat <i>Corporation tax</i>		13.077.857	238.488
Anden gæld <i>Other payables</i>		14.479.721	13.619.131
Periodeafgrænsningsposter <i>Deferred income</i>	9	11.490.339	9.199.377
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <b>Short-term debt</b>		<b>55.754.154</b>	<b>33.644.165</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <b>Debt</b>		<b>1.046.755.364</b>	<b>1.024.645.375</b>
<b>Passiver</b> <b>Liabilities and equity</b>		<b>1.118.716.362</b>	<b>1.084.261.014</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	10		
Nærtstående parter og ejerforhold <i>Related parties and ownership</i>	11		

# Egenkapitalopgørelse

## Statement of Changes in Equity

	Selskabskapital <i>Share capital</i> DKK	Overført resultat <i>Retained earnings</i> DKK	I alt <i>Total</i> DKK
<b>2015</b>			
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	10.000.000	49.615.639	59.615.639
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	12.345.359	12.345.359
<b>Egenkapital 31. december</b> <i>Equity at 31 December</i>	<b>10.000.000</b>	<b>61.960.998</b>	<b>71.960.998</b>
<b>2014</b>			
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	10.000.000	29.334.907	39.334.907
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	20.280.732	20.280.732
<b>Egenkapital 31. december</b> <i>Equity at 31 December</i>	<b>10.000.000</b>	<b>49.615.639</b>	<b>59.615.639</b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

	2015 DKK	2014 DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b> <i>Staff expenses</i>		
Lønninger <i>Wages and salaries</i>	818.091	873.162
Pensioner <i>Pensions</i>	65.420	61.261
Andre omkostninger til social sikring <i>Other social security expenses</i>	6.602	6.928
Andre personaleomkostninger <i>Other staff expenses</i>	68.024	57.773
	<b>958.137</b>	<b>999.124</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b> <i>Average number of employees</i>	<b>2</b>	<b>2</b>

Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst.

*Remuneration to the Executive Board has not been disclosed in accordance with section 98 B(3) of the Danish Financial Statements Act.*

## 2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

### *Depreciation, amortisation and impairment of property, plant and equipment*

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver <i>Depreciation of property, plant and equipment</i>	5.536.136	5.511.553
	<b>5.536.136</b>	<b>5.511.553</b>
Bygninger <i>Buildings</i>	5.483.758	5.483.758
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other fixtures and fittings, tools and equipment</i>	52.378	27.795
	<b>5.536.136</b>	<b>5.511.553</b>

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
<i>Financial income</i>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	619.202	507.555
<i>Interest received from group enterprises</i>		
Andre finansielle indtægter	33.861	86.197
<i>Other financial income</i>		
	<b>653.063</b>	<b>593.752</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
<i>Financial expenses</i>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	5.959.667	5.428.189
<i>Interest paid to group enterprises</i>		
Andre finansielle omkostninger	6.217.610	8.758.804
<i>Other financial expenses</i>		
	<b>12.177.277</b>	<b>14.186.993</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
<i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Årets aktuelle skat	5.077.857	238.488
<i>Current tax for the year</i>		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	8.000.000	-4.682
<i>Adjustment of tax concerning previous years</i>		
	<b>13.077.857</b>	<b>233.806</b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 6 Materielle anlægsaktiver

#### Property, plant and equipment

	Grunde og byg- ninger <i>Land and buildings</i>	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other fixtures and fittings, tools and equipment</i>
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	1.480.882.670	111.180
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	0	196.664
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	<u>1.480.882.670</u>	<u>307.844</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar <i>Impairment losses and depreciation at 1 January</i>	400.582.395	83.385
Årets afskrivninger <i>Depreciation for the year</i>	5.483.758	52.378
Ned- og afskrivninger 31. december <i>Impairment losses and depreciation at 31 December</i>	<u>406.066.153</u>	<u>135.763</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <i>Carrying amount at 31 December</i>	<b><u>1.074.816.517</u></b>	<b><u>172.081</u></b>

### 7 Egenkapital

#### Equity

Selskabskapitalen består af 10.000 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.  
*The share capital consists of 10,000 shares of a nominal value of DKK 1,000. No shares carry any special rights.*

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.  
*There have been no changes in the share capital during the last 5 years.*

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

#### Long-term debt

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

*Payments due within 1 year are recognised in short-term debt. Other debt is recognised in long-term debt.*

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

*The debt falls due for payment as specified below:*

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
<b>Mortgage loans</b>		
Efter 5 år	942.176.291	970.627.715
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år	48.824.919	20.373.495
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	991.001.210	991.001.210
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	0	0
<i>Within 1 year</i>		
	<b>991.001.210</b>	<b>991.001.210</b>

### 9 Periodeafgrænsningsposter

#### Deferred income

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalt leje.

*Deferred income consists of prepaid rent.*



# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

	2015 DKK	2014 DKK
<b>10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b> <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b> <i>Security</i>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: <i>The following assets have been placed as security with mortgage credit institutes:</i>		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.051.008, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af <i>Mortgage deeds registered to the mortgagor totalling kDKK 1,051,008, providing security on land and buildings at a total carrying amount of</i>	1.074.816.517	1.080.300.275

### Eventualforpligtelser *Contingent liabilities*

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Balder Danmark ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

*The Danish group companies are jointly and severally liable for tax on the Group's jointly taxed income. Total accrued corporation tax appears from the Annual Report of Balder Danmark ApS, which acts as management company in the jointly taxed group.*

### 11 Nærtstående parter og ejerforhold *Related parties and ownership*

#### Grundlag *Basis*

---

#### Bestemmende indflydelse *Controlling interest*

Østerfælled Holding ApS

Moderselskab  
*Parent company*

#### Øvrige nærtstående parter *Other related parties*

Fastighets AB Balder

Ultimativt moderselskab  
*Ultimate parent*

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 11 Nærtstående parter og ejerforhold (fortsat)

*Related parties and ownership (continued)*

#### Transaktioner

*Transactions*

Der har ikke i årets løb, bortset fra koncerninterne transaktioner, været gennemført transaktioner med direktion, ledende medarbejdere, væsentlige anpartshavere, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.

*There have been no transactions with the Executive Board, senior officers, significant shareholders, group enterprises or other related parties, except for intercompany transactions.*

#### Ejerforhold

*Ownership*

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

*The following shareholders are recorded in the Company's register of shareholders as holding at least 5% of the votes or at least 5% of the share capital:*

Østerfælled Holding ApS

# Regnskabspraksis

## Accounting Policies

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Østerfælledparken ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

### Basis of Preparation

The Annual Report of Østerfælledparken ApS for 2015 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 rules applying to reporting class C.

The accounting policies applied remain unchanged from last year.

Financial Statements for 2015 are presented in DKK.

### Recognition and measurement

Revenues are recognised in the income statement as earned. Furthermore, value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortised cost are recognised. Moreover, all expenses incurred to achieve the earnings for the year are recognised in the income statement, including depreciation, amortisation, impairment losses and provisions as well as reversals due to changed accounting estimates of amounts that have previously been recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits attributable to the asset 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 out of the Company, and the value of the liability can be measured reliably.

# Regnskabspraksis

## Accounting Policies

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

### 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. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Assets and liabilities are initially measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described for each item below.

### Translation policies

Transactions in foreign currencies are translated at the exchange rates at the dates of transaction. Gains and losses arising due to differences between the transaction date rates and the rates at the dates of payment are recognised in financial income and expenses in the income statement. Where foreign exchange transactions are considered hedging of future cash flows, the value adjustments are recognised directly in equity.

Receivables, payables and other monetary items in foreign currencies that have not been settled at the balance sheet date are translated at the exchange rates at the balance sheet date. Any differences between the exchange rates at the balance sheet date and the transaction date rates are recognised in financial income and expenses in the income statement.

## Income Statement

### Gross profit

With reference to section 32 of the Danish Financial Statements Act, revenue has not been disclosed in the Annual Report.

### Revenue

Rental income is recognised on a straight line-basis over the term of the lease.

Revenue is measured at the consideration received and is recognised exclusive of VAT and net of discounts relating to sales.

# Regnskabspraksis

## Accounting Policies

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder primært direkte omkostninger vedrørende investeringsejendommen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

### Operating expenses

Operating expenses comprise primarily expenses concerning the investment property.

### Other external expenses

Other external expenses comprise expenses for premises, sales and distribution as well as office expenses, etc.

### Staff expenses

Staff expenses comprise wages and salaries as well as payroll expenses.

### Amortisation, depreciation and impairment losses

Amortisation, depreciation and impairment losses comprise amortisation, depreciation and impairment of property, plant and equipment.

### Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts relating to the financial year.

### Tax on profit/loss for the year

Tax for the year consists of current tax for the year and deferred tax for the year. The tax attributable to the profit for the year is recognised in the income statement, whereas the tax attributable to equity transactions is recognised directly in equity.

# Regnskabspraksis

## Accounting Policies

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	70 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Balance Sheet

#### Property, plant and equipment

Property, plant and equipment are measured at cost less accumulated depreciation and less any accumulated impairment losses.

Cost comprises the cost of acquisition and expenses directly related to the acquisition up until the time when the asset is ready for use.

Depreciation based on cost reduced by any residual value is calculated on a straight-line basis over the expected useful lives of the assets, which are:

Other buildings	70 years
Other fixtures and fittings, tools and equipment	3-5 years

Assets costing less than DKK 12,800 are expensed in the year of acquisition.

#### Impairment of fixed assets

The carrying amounts of property, plant and equipment are reviewed on an annual basis to determine whether there is any indication of impairment other than that expressed by amortisation and depreciation.

If so, the asset is written down to its lower recoverable amount.

#### Receivables

Receivables are recognised in the balance sheet at amortised cost, which substantially corresponds to nominal value. Provisions for estimated bad debts are made.

# Regnskabspraksis

## Accounting Policies

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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.

#### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Equity

#### Dividend

Dividend distribution proposed by Management for the year is disclosed as a separate equity item.

#### Deferred tax assets and liabilities

Deferred income tax is measured using the balance sheet liability method in respect of temporary differences arising between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts for financial reporting purposes on the basis of the intended use of the asset and settlement of the liability, respectively.

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 within the same legal tax entity.

Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and tax rates that will be effective under the legislation at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Any changes in deferred tax due to changes to tax rates are recognised in the income statement.

#### Current tax receivables and liabilities

Current tax liabilities and receivables are recognised in the balance sheet as the expected taxable income for the year adjusted for tax on taxable incomes for prior years and tax paid on account. Extra payments and repayment under the on-account taxation scheme are recognised in the income statement in financial income and expenses.

# Regnskabspraksis

## *Accounting Policies*

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til amortiseret kostpris.

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

### **Financial debts**

Debt to financial institutions is initially measured at fair value of the consideration paid or received. Subsequently, debt to financial institutions is measured at amortised cost.

Borrowing costs incurred when contracting financial debts are recognised in "Financial expenses" in the income statement.

Other payables comprising deposits, trade payables, group enterprises and other payables are measured at amortised cost.

### **Deferred income**

Deferred income comprises payments received in respect of income in subsequent years.