

**Årsrapport for 2016**  
***Annual report for 2016***

**Balder Lavetten ApS**  
**C/o Balder Administration ApS**  
**Stockholmsgade 41**  
**2100 København Ø**  
**CVR-nr. 32 35 00 97**  
***CVR no 32 35 00 97***

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2017  
*Adopted at the annual general meeting on 31 May 2017*

  
Kristofer Osberg  
Dirigent  
Chairman

# Indholdsfortegnelse

## Contents

	<b>Side Page</b>
<b>Påtegninger</b> <i>Statements</i>	
Ledelsespåtegning <i>Statement by Management on the annual report</i>	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Independent auditor's report</i>	2
<b>Ledelsesberetning</b> <i>Management's review</i>	
Selskabsoplysninger <i>Company details</i>	6
Ledelsesberetning <i>Management's review</i>	7
<b>Arsregnskab</b> <i>Financial statements</i>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016 <i>Income statement 1 January 2016 - 31 December 2016</i>	8
Balance 31. december 2016 <i>Balance sheet at 31 December 2016</i>	9
Noter til årsrapporten <i>Notes to the annual report</i>	12
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of Changes in Equity</i>	11
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting policies</i>	16



### Disclaimer

*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.*

## Ledelsespåtegning *Statement by Management on the annual report*

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Balder Lavetten ApS.

The Executive Board has today discussed and approved the annual report of Balder Lavetten ApS for the financial year 1 January - 31 December 2016.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

The annual report has been 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

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

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.

We recommend the adoption of the annual report at the annual general meeting.

København, den 31. maj 2017  
*Copenhagen, 31 May 2017*

**Direktion**  
*Executive Board*



Marcus Johan Lennart Hansson



Kjell Erik Torne Selin



Lars Magnus Staffan Björndahl

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

Til kapitalejeren i Balder Lavetten ApS

To the shareholder of Balder Lavetten ApS

### Konklusion

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

Vi har revideret årsregnskabet for Balder Lavetten ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter 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.

### Opinion

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

We have audited the financial statements of Balder Lavetten ApS for the financial year 1 January - 31 December 2016, which comprise an income statement, balance sheet, notes and summary of significant accounting policies, including a summary of significant accounting policies. The financial statements are prepared under 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.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

### 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.

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.

### Statement on Management's Review

Management is responsible for Management's Review.

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

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

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

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

### 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.

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.

*ks.*

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

### 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.
- 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.

### 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:

- 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.

*ts*

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

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

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

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

*JK*

Hellerup, den 31. maj 2017  
*Hellerup, 31 May 2017*

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

Jesper Wiinholt  
Statsautoriseret revisor




Janni F. Guldager  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger Company details

**Selskabet**  
*The company*

Balder Lavetten ApS  
C/o Balder Administration ApS  
Stockholmegade 41  
2100 København Ø

CVR-nr.: 32 35 00 97  
CVR no.:  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Reporting period: 1 January - 31 December  
Stiftet: 12. juni 2014  
Incorporated: 12 June 2014  
Hjemsted: København  
Domicile: Copenhagen

**Direktion**  
*Executive board*

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

**Revision**  
*Auditors*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup





## **Ledelsesberetning** **Management's review**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive virksomhed med projektudvikling, herunder gennemførelse af byggeprojekter og anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

### **Business activities**

The object of the company is to carry on business within project development, including implementation of building projects and all activities which the executive board considers related to this.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på kr. 1.508.682, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 37.173.610.

### **Business review**

The Company's income statement for the year ended 31 December shows a loss of DKK 1.508.682, and the balance sheet at 31 December 2016 shows equity of DKK 37.173.610.

### **Kapitalberedskab**

Der henvises til note 1 "Kapitalberedskab" til en beskrivelse af selskabets kapitalforhold.

### **Capital resources**

See note 1 "Capital resources" for description of the company's capital structure.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

### **Significant events occurring after end of reporting period**

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



**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016**  
*Income statement 1 January 2016 - 31 December 2016*

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Bruttotab</b> <i>Gross profit</i>		<b>-1.894.964</b>	<b>-1.606.555</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b> <i>Profit/loss before financial income and expenses</i>		<b>-1.894.964</b>	<b>-1.606.555</b>
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>		800	0
Finansielle omkostninger <i>Financial costs</i>	2	0	-31.026
<b>Resultat før skat</b> <i>Profit/loss before tax</i>		<b>-1.894.164</b>	<b>-1.637.581</b>
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	3	385.482	284.873
<b>Årets resultat</b> <i>Net profit/loss for the year</i>		<b><u>-1.508.682</u></b>	<b><u>-1.352.708</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b> <i>Proposed distribution of profit</i>			
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		<b>-1.508.682</b>	<b>-1.352.708</b>
		<b><u>-1.508.682</u></b>	<b><u>-1.352.708</u></b>



**Balance 31. december 2016**  
**Balance sheet at 31 December 2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
<i>Assets</i>			
Materielle anlægsaktiver under udførelse <i>Property, plant and equipment in progress</i>		50.118.448	40.009.766
<b>Materielle anlægsaktiver</b> <i>Tangible assets</i>	4	<u>50.118.448</u>	<u>40.009.766</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b> <i>Fixed assets total</i>		<u>50.118.448</u>	<u>40.009.766</u>
Selskabsskat <i>Corporation tax</i>		430.221	284.873
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>		673.526	0
<b>Tilgodehavender</b> <i>Receivables</i>		<u>1.103.747</u>	<u>284.873</u>
<b>Likvide beholdninger</b> <i>Cash at bank and in hand</i>		<u>15.265</u>	<u>48.304</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b> <i>Currents assets total</i>		<u>1.119.012</u>	<u>333.177</u>
<b>Aktiver i alt</b> <i>Assets total</i>		<u>51.237.460</u>	<u>40.342.943</u>



**Balance 31. december 2016**  
**Balance sheet at 31 December 2016**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
<i>Liabilities and equity</i>			
Selskabskapital <i>Share capital</i>		60.000	60.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		37.113.610	38.622.292
<b>Egenkapital</b> <i>Equity</i>	5	<b><u>37.173.610</u></b>	<b><u>38.682.292</u></b>
Hensættelse til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i>	6	44.739	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b> <i>Provisions total</i>		<b><u>44.739</u></b>	<b><u>0</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		3.016.476	40.000
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to subsidiaries</i>		11.002.635	1.620.651
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <i>Short-term debt</i>		<b><u>14.019.111</u></b>	<b><u>1.660.651</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b> <i>Debt total</i>		<b><u>14.019.111</u></b>	<b><u>1.660.651</u></b>
<b>Passiver i alt</b> <i>Liabilities and equity total</i>		<b><u>51.237.460</u></b>	<b><u>40.342.943</u></b>
Kapitalberedskab <i>Capital resources</i>	1		
Eventualposter m.v. <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	7		
Nærtstående parter og ejerforhold <i>Related parties and ownership</i>	8		



## Egenkapitaloppgørelse Statement of changes in equity

	Selskabskapital <i>Share capital</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
Egenkapital 1. januar 2016 <i>Equity at 1 January 2016</i>	60.000	38.622.292	38.682.292
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	-1.508.682	-1.508.682
<b>Egenkapital 31. december 2016</b> <i>Equity at 31 December 2016</i>	<b>60.000</b>	<b>37.113.610</b>	<b>37.173.610</b>

	Selskabskapital <i>Share capital</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
Egenkapital 1. januar 2015 <i>Equity at 1 January 2015</i>	60.000	-15.000	45.000
Kontant kapitalforhøjelse <i>Cash capital increase</i>	0	39.990.000	39.990.000
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	-1.352.708	-1.352.708
<b>Egenkapital 31. december 2015</b> <i>Equity at 31 December 2015</i>	<b>60.000</b>	<b>38.622.292</b>	<b>38.682.292</b>



## Noter til årsrapporten Notes to the annual report

### 1 Kapitalberedskab Capital resources

Selskabets kapitalberedskab vurderes af ledelsen til at være tilstrækkelig, idet det ultimative moderselskab vil yde økonomisk støtte til Balder Lavetten ApS ved lån i det omfang, det er nødvendigt for at finansiere selskabets drift og afvikling af selskabets økonomiske forpligtelser, ligesom det ultimative moderselskab samt tilknyttede virksomheders tilgodehavende i Balder Lavetten ApS træder tilbage for andre kreditorer i Balder Lavetten ApS.

*The Company's capital resources is estimated by management to be sufficient, because the ultimate parent Company will support Balder Lavetten ApS financially in the form of a loan to the extent necessary to finance its operating activities and to settle its financial obligations and the ultimate parent company and group enterprises will subordinate their receivables from Balder Lavetten ApS in favor of other creditors of Balder Lavetten ApS.*

	2016	2015
	kr.	kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
<i>Financial costs</i>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	30.226
<i>Financial expenses, group entities</i>		
Andre finansielle omkostninger	0	800
<i>Other financial costs</i>		
	<b>0</b>	<b>31.026</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
<i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Årets aktuelle skat	-430.221	-284.873
<i>Current tax for the year</i>		
Årets udskudte skat	44.739	0
<i>Deferred tax for the year</i>		
	<b>-385.482</b>	<b>-284.873</b>

## Noter til årsrapporten Notes to the annual report

### 4 Materielle anlægsaktiver Tangible assets

	Materielle anlægsaktiver under udførelse <i>Property, plant and equipment in progress</i>
Kostpris 1. januar 2016 <i>Cost at 1 January 2016</i>	40.009.766
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	10.108.682
Kostpris 31. december 2016 <i>Cost at 31 December 2016</i>	50.118.448
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016 <i>Impairment losses and depreciation at 1 January 2016</i>	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2016 <i>Impairment losses and depreciation at 31 December 2016</i>	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b> <i>Carrying amount at 31 December 2016</i>	<b>50.118.448</b>

I årets løb er der aktiveret renteomkostninger på DKK 203.359. Renteomkostningerne repræsenterer de renter, som i opførelsesperioden er påløbet det lån, der er anvendt til finansiering af opførelse af ejendom.

*During the year, interest expenses of DKK 203.359 have been capitalised. The interest expenses represent the interest accrued in the construction period on the loan used for financing the construction of property.*

### 5 Egenkapital Equity

Selskabskapitalen består af 60.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

*The share capital consists of 60,000 shares of a nominal value of kr. 1. No shares carry any special rights.*

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen siden selskabets stiftelse.

*There have been no changes in the share capital since the establishment of the company.*



## Noter til årsrapporten Notes to the annual report

	2016	2015
	kr.	kr.
<b>6 Hensættelse til udskudt skat</b>		
<i>Provision for deferred tax</i>		
Hensat i året	44.739	0
<i>Provision in year</i>		
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2016</b>	<b>44.739</b>	<b>0</b>
<i>Provision for deferred tax at 31 December 2016</i>		
<b>Hensættelse til udskudt skat vedrører:</b>		
<i>Provisions for deferred tax on:</i>		
Materielle anlægsaktiver	44.739	0
<i>Property, plant and equipment</i>		
	<b>44.739</b>	<b>0</b>

Udskudt skat er afsat med 22,0% svarende til den aktuelle skattesats.  
*Deferred tax has been provided at 22,0% corresponding to the current tax rate.*

### 7 Eventualposter m.v. *Contingent assets, liabilities and other financial obligations*

#### Eventualaktiver *Contingent assets*

Selskabet har en skattemæssig fremførbar EBIT-saldo på DKK 157.938. Den nominelle værdi heraf udgør 22% i alt DKK 34.746. Da det er usikkert, hvornår EBIT-saldoen kan anvendes, er den ikke indregnet i årsrapporten.

*The Company has a taxable EBIT balance of DKK 157,938. The nominal value amount to 22% in total DKK 34,746. As it is uncertain when the EBIT balance can be used, it is not recognized in the annual report.*

#### Andre eventualforpligtelser *Other 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 administrationsselskab 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.*





## Noter til årsrapporten Notes to the annual report

### 7 Eventualposter m.v. (Fortsat)

*Contingent assets, liabilities and other financial obligations*

#### Kontraktlige forpligtelser

*Other contractual liabilities*

Selskabet har indgået betinget købsaftale på køb af byggegrund med købssum tDKK 24.131.

*The company has agreed to sign a conditional purchase agreement on purchase of field of construction. The purchase price is agreed at kDKK 24,131.*

Selskabet har indgået styringsaftale med Sjælsø Management om styring af byggeri af nøglefærdig bygning. Den samlede forpligtelse på balancedagen udgør tDKK 541.006.

*The company has entered a management agreement with Sjælsø Management on managing construction of a building. The total liability at the balance date amounts to kDKK 541,006.*

### 8 Nærtstående parter og ejerforhold

*Related parties and ownership*

#### Bestemmende indflydelse

*Controlling interest*

Balder Danmark ApS, Moderselskab

*Parent company*

#### Øvrige nærtstående parter

*Other related parties*

Fastighets AB Balder, Ultimativt moderselskab

*Ultimate parent*

#### Transaktioner

*Transactions*

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

*There have been no transactions with the executive board, 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:

*According to the Company's register of shareholders, the following shareholders hold a minimum of 5% of the voting rights or a minimum of 5% of the share capital:*

Balder Danmark ApS

## Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

Årsrapporten for Balder Lavetten ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

The annual report of Balder Lavetten ApS for 2016 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act concerning reporting class B entities as well as selected rules applying for reporting class C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

The annual report for 2016 is presented in kr.

### **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.

### **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.

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

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

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

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

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

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.

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.

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.

15.

## **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.

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

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttotab**

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

### **Income statement**

#### **Gross profit**

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

#### **Driftsomkostninger**

Driftsomkostninger indeholder primært direkte omkostninger vedrørende investeringsejendommen.

#### **Operating expenses**

Operating expenses comprise primarily expenses concerning the investment property.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, mv.

#### **Other external expenses**

Other external expenses include expenses related to distribution, sale, advertising, administration, premises, bad debts, etc.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

#### **Financial income and expenses**

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

#### **Skat af årets resultat**

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

#### **Tax on profit/loss for the year**

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.

16.

## Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger under udførelse 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 brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Der foretages ikke regnskabsmæssige afskrivninger på materielle anlægsaktiver under udførelse.

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

### Balance sheet

#### Tangible assets

Items of Land and buildings under construction are measured at cost less accumulated depreciation and impairment losses.

Cost comprises the purchase price and any costs directly attributable to the acquisition until the date when the asset is available for use. The cost of self-constructed assets comprises direct and indirect costs of materials, components, sub-suppliers and wages.

Interest expenses on loans obtained specifically for the purpose of financing the manufacture of property, plant and equipment are included in cost over the manufacturing period. All indirect, attributable borrowing costs are recognised in the income statement.

Property, plant and equipment in progress are not depreciated.

Assets costing less than kr. 12.900 are expensed in the year of acquisition.

#### Impairment of fixed assets

The carrying amount of property, plant and equipment is reviewed for impairment, other than what is reflected through normal amortisation and depreciation, on an annual basis.

#### Receivables

Receivables are measured at amortised cost.

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 is impaired, an impairment loss for that individual asset is recognised.

*to.*

## Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Egenkapital**

#### ***Udbytte***

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

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

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### **Prepayments**

Prepayments comprise costs incurred concerning subsequent financial years.

### **Equity**

#### ***Dividend***

Proposed dividends are disclosed as a separate item under equity. Dividends are recognised as a liability at the date of declaration by the annual general meeting.

#### **Provisions**

Provisions comprise expected expenses relating to guarantee commitments, losses on work in progress, reconstructions, etc. Provisions are recognised when as a result of a past event the company's has a legal or constructive obligation and it is probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation.

#### **Income tax and deferred tax**

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

Deferred tax is measured according to the liability method in respect of temporary differences between the carrying amount of assets and liabilities and their tax base, calculated on the basis of the planned use of the asset and settlement of the liability, respectively.

Deferred tax assets, including the tax base of tax loss allowed for carry forward are measured at the value to which the asset is expected to be realised, either by elimination in tax on future income or by offsetting against deferred tax liabilities within the same legal tax entity. Any deferred net tax assets are measured at net realisable value.

to.

## Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

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.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Liabilities**

Liabilities, which include trade receivables, payables to group entities and other payables, are measured at amortised cost, which is usually equivalent to nominal value.

### **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.

### **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.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Receivables and payables and other monetary items denominated in foreign currencies are translated at the exchange rates at the balance sheet date. The difference between the exchange rates at the balance sheet date and the date at which the receivable or payable arose or was recognised in the latest financial statements is recognised in the income statement as financial income or financial expenses.

*ts.*