
Balder Ørestad 1 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. 33 37 04 74

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>
Påtegninger <i>Management's Statement and Auditor's Report</i>	
Ledelsespåtegning <i>Management's Statement</i>	1
Den uafhængige revisors erklæringer <i>Independent Auditor's Report on the Financial Statements</i>	2
Selskabsoplysninger <i>Company Information</i>	
Selskabsoplysninger <i>Company Information</i>	5
Ledelsesberetning <i>Management's Review</i>	6
Årsregnskab <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>	11
Noter til årsregnskabet <i>Notes to the Financial Statements</i>	12
Regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	19

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 Balder Ørestad 1 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

Lars Magnus Staffan Björndahl

Marcus Johan Lennart
Hansson

Kjell Erik Torne Selin

The Executive Board has today considered and adopted the Annual Report of Balder Ørestad 1 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 Balder Ørestad 1 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Balder Ørestad 1 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 Balder Ørestad 1 ApS

Report on the Financial Statements

We have audited the Financial Statements of Balder Ørestad 1 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

Balder Ørestad 1 ApS
C/o Balder Administration ApS
Stockholmsgade 41
DK-2100 København Ø

CVR-nr.: 33 37 04 74
CVR No:
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Financial period: 1 January - 31 December
Stiftet: 13. december 2010
Incorporated: 13 December 2010
Regnskabsår: 5. regnskabsår
Financial year: 5th financial year
Hjemstedskommune: København
Municipality of reg. office: Copenhagen

Direktion
Executive Board

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

Revision
Auditors

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
DK-2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Management's Review

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at investere i fast ejendom samt al virksomhed, som efter direktionens skøn er beslægtet hermed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på DKK 138.060, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 660.231.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

I året er regnskabsprincippet for indregning af renteomkostninger på lån vedrørende materielle anlægsaktiver ændret. Der henvises til regnskabspraksis.

Kapitalberedskabet

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

Begivenheder efter balancedagen

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

Main activity

The object of the Company is investment in real property and all activities which the Executive Board considers related to this.

Development in the year

The income statement of the Company for 2015 shows a loss of DKK 138,060, and at 31 December 2015 the balance sheet of the Company shows equity of DKK 660,231.

The past year and follow-up on development expectations from last year

During the year, accounting policies for interest expenses on loans in relation to property, plant and equipment have been changed, refer to Accounting Policies.

Capital resources

See note 1 "Capital Resources" for description of the Company's capital structure.

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
Bruttofortjeneste <i>Gross profit/loss</i>		170.510	-488.705
Personaleomkostninger <i>Staff expenses</i>	2	-44.839	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver <i>Depreciation, amortisation and impairment of property, plant and equipment</i>	3	-4.217	0
Resultat før finansielle poster <i>Profit/loss before financial income and expenses</i>		121.454	-488.705
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	4	-40.382	0
Resultat før skat <i>Profit/loss before tax</i>		81.072	-488.705
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	5	-219.132	-224.411
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		-138.060	-713.116

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>		-138.060	-713.116
		-138.060	-713.116

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver

Assets

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger <i>Land and buildings</i>		93.541.519	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other fixtures and fittings, tools and equipment</i>		29.517	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse <i>Property, plant and equipment in progress</i>		0	51.381.690
Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i>	6	93.571.036	51.381.690
Anlægsaktiver <i>Fixed assets</i>		93.571.036	51.381.690
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		5.676	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		27.311.942	51.441
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		8.740	0
Selskabsskat <i>Corporation tax</i>		224.442	556.573
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>		18.585	0
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		27.569.385	608.014
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		0	1.155.580
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		27.569.385	1.763.594
Aktiver <i>Assets</i>		121.140.421	53.145.284

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver

Liabilities and equity

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		80.000	80.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		580.231	718.291
Egenkapital Equity	7	660.231	798.291
Hensættelse til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i>	8	1.217.337	773.763
Hensatte forpligtelser Provisions		1.217.337	773.763
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		111.164.063	0
Langfristede gældsforpligtelser Long-term debt	9	111.164.063	0

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver

Liabilities and equity

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	9	924.324	0
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>		350.578	22.976.871
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		53.242	0
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		4.598.794	28.564.787
Anden gæld <i>Other payables</i>		1.805.990	31.572
Periodeafgrænsningsposter <i>Deferred income</i>	10	365.862	0
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Short-term debt</i>		8.098.790	51.573.230
Gældsforpligtelser <i>Debt</i>		119.262.853	51.573.230
Passiver <i>Liabilities and equity</i>		121.140.421	53.145.284
Kapitalberedskab <i>Capital resources</i>	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	11		
Nærtstående parter og ejerforhold <i>Related parties and ownership</i>	12		

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
2015			
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	80.000	718.291	798.291
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	-138.060	-138.060
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	80.000	580.231	660.231
2014			
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	80.000	-331.593	-251.593
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis <i>Net effect from change of accounting policy</i>	0	1.763.000	1.763.000
Korrigeret egenkapital 1. januar <i>Adjusted equity at 1 January</i>	80.000	1.431.407	1.511.407
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	-713.116	-713.116
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	80.000	718.291	798.291

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

1 Kapitalberedskab

Capital resources

Selskabets kapitalberedskab vurderes af ledelsen til at være tilstrækkelig, idet det ultimative moderselskab vil yde økonomisk støtte til Balder Ørestad 1 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 Ørestad 1 ApS træder tilbage for andre kreditorer i Balder Ørestad 1 ApS.

The Company's capital resources is estimated by management to be sufficient, because the Ultimate Parent Company will support Balder Ørestad 1 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 Ørestad 1 ApS in favor of other creditors of Balder Ørestad 1 ApS.

	2015 DKK	2014 DKK
2 Personaleomkostninger		
<i>Staff expenses</i>		
Lønninger	42.160	0
<i>Wages and salaries</i>		
Andre omkostninger til social sikring	428	0
<i>Other social security expenses</i>		
Andre personaleomkostninger	2.251	0
<i>Other staff expenses</i>		
	44.839	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	0
<i>Average number of employees</i>		
3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
<i>Depreciation, amortisation and impairment of property, plant and equipment</i>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	4.217	0
<i>Depreciation of property, plant and equipment</i>		
	4.217	0
Der specificeres således:		
<i>Which is specified as follows:</i>		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4.217	0
<i>Other fixtures and fittings, tools and equipment</i>		
	4.217	0

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	2015 DKK	2014 DKK
4 Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>		
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	40.382	0
	40.382	0
5 Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Årets aktuelle skat <i>Current tax for the year</i>	-224.442	-556.573
Årets udskudte skat <i>Deferred tax for the year</i>	443.574	773.763
Regulering af skat vedrørende tidligere år <i>Adjustment of tax concerning previous years</i>	0	-8
Regulering af udskudt skat tidligere år <i>Adjustment of deferred tax concerning previous years</i>	0	7.229
	219.132	224.411

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>	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse <i>Property, plant and equipment in progress</i>
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	0	0	47.835.669
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis <i>Net effect from change of accounting policy</i>	0	0	3.546.021
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	0	33.734	42.159.829
Overførsler i årets løb <i>Transfers for the year</i>	93.541.519	0	-93.541.519
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	<u>93.541.519</u>	<u>33.734</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar <i>Impairment losses and depreciation at 1 January</i>	0	0	0
Årets afskrivninger <i>Depreciation for the year</i>	0	4.217	0
Ned- og afskrivninger 31. december <i>Impairment losses and depreciation at 31 December</i>	<u>0</u>	<u>4.217</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i>	<u>93.541.519</u>	<u>29.517</u>	<u>0</u>

I årets løb er der aktiveret renteomkostninger på DKK 2.020.291. 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 2,020,291 have been capitalised. The interest expenses represent the interest accrued in the construction period on the loan used for financing the construction of property.

7 Egenkapital

Equity

Selskabskapitalen består af 1 anpart à nominelt DKK 80.000. Ingen anpart er tillagt særlige rettigheder.
The share capital consists of 1 share of a nominal value of DKK 80,000. 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 årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	2015	2014
	DKK	DKK
8 Hensættelse til udskudt skat		
<i>Provision for deferred tax</i>		
Materielle anlægsaktiver	1.225.516	780.125
<i>Property, plant and equipment</i>		
Låneomkostninger	-222	0
<i>Amortization</i>		
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-7.957	-6.362
<i>Tax loss carry-forward</i>		
	1.217.337	773.763

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

Deferred tax has been provided at 22% corresponding to the current tax rate.

9 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
Gæld til realkreditinstitutter		
<i>Mortgage loans</i>		
Efter 5 år	107.719.951	0
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år	3.444.112	0
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	111.164.063	0
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	924.324	0
<i>Within 1 year</i>		
	112.088.387	0

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

10 Periodeafgrænsningsposter

Deferred income

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalt leje.
Deferred income consists of prepaid rent.

11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Contingent assets, liabilities and other financial obligations

Sikkerhedsstillelser

Security

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:
The following assets have been placed as security with mortgage credit institutes:

	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på <i>Land and buildings with a carrying amount of</i>	93.541.519	0

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:
The following assets have been placed as security with bankers

Ejerpantebreve på i alt TDKK 320.000, der giver pant i grunde og bygninger, ejet af Balder Ørestad 1 ApS, Balder Ørestad 2 ApS, Balder Ørestad 3 ApS og Balder Ørestad 4 ApS til en samlet regnskabsmæssig værdi af <i>Mortgage deeds registered to the mortgagor totalling kDKK 320,000 providing security on land and buildings owned by Balder Ørestad 1 ApS, Balder Ørestad 2 ApS, Balder Ørestad 3 ApS and Balder Ørestad 4 ApS at a total carrying amount of</i>	93.541.519	47.835.669
---	------------	------------

Kontraktlige forpligtelser

Contractual obligations

Selskabet har sammen med 3 søsterselskaber indgået en total-entreprisekontrakt om opførelse af 205 boliger med en samlet byggesum på <i>The company has along with three sister companies signed a turnkey contract for the construction of 205 homes with a total value of</i>	292.482.318	292.482.318
--	-------------	-------------

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Contingent assets, liabilities and other financial obligations (continued)

Eventualforpligtelser

Contingent liabilities

Selskabet har afgivet en ulimiteret og solidarisk selvskyldnerkaution vedrørende selskabets, 3 søsterselskabers og moderselskabets gæld til gruppens kreditinstitut.

The Company has issued an unlimited and joint suretyship regarding to the Company's, three sister companies' and the Parent Company's debt to the group's credit institutes.

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.

Diverse

Other

Selskabet hæfter solidarisk med øvrige grundejere for DKK 18,8 mio i Grundejerforeningen Ørestad Syd.

The Company is jointly liable along with the other landowners for DKK 18.8 mio in Grundejerforeningen Ørestad Syd.

12 Nærtstående parter og ejerforhold

Related parties and ownership

Grundlag

Basis

Bestemmende indflydelse

Controlling interest

Balder Ørestad 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

12 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, 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:

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:

Balder Ørestad ApS, København

Regnskabspraksis

Accounting Policies

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Balder Ørestad 1 ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Med henblik på bedre at give et retvisende billede samt anvende samme regnskabsprincipper som anvendt i resten af koncernen, er regnskabspraksis ændret på følgende område:

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillings perioden. Tidligere blev renteomkostninger indregnet i resultatopgørelsen.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede effekt af praksisændringen er en forøgelse af de materielle anlægsaktiver primo med DKK 3,5 mio og egenkapitalen er tilsvarende forøget med DKK 2,8 mio. Ændringen har ligeledes medført en forøgelse i resultatet for 2014 med DKK 1 mio.

Renteomkostninger for 2015 på DKK 2 mio. er ikke indregnet i resultatopgørelsen, men er indregnet som en del af kostprisen på anlægsaktiver under udførelse.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte

Basis of Preparation

The Annual Report of Balder Ørestad 1 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.

Financial Statements for 2015 are presented in DKK.

Changes in accounting policies

To provide a truer and fairer view and to apply the same accounting policies as those applied by the rest of the Group, the accounting policies have been changed in accordance with the following:

Interest expenses on loans raised directly for the financing of property, plant and equipment in progress are now recognised on property, plant and equipment compared to previous recognition in the income statement.

Comparative figures have been changed accordingly.

The accumulated effect of the change of accounting policies on the opening balance is an increase in the value of property, plant and equipment in progress of DKK 3.5 million and an equivalent increase in equity of DKK 2.8 million. The change has moreover resulted in an increase of the profit for 2014 of DKK 1 million.

Interest expenses for 2015 of DKK 2 million have not been recognised in the income statement, but have been recognised as part of the cost of property, plant and equipment in progress.

Apart from above changes, the accounting policies

Regnskabspraksis

Accounting Policies

regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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.

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

remain unchanged from last year.

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.

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. Exchange differences 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

Regnskabspraksis *Accounting Policies*

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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder primært direkte omkostninger vedrørende investeringsejendommen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til salg samt kontorhold mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

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 rates at the time when the receivable or the debt arose are recognised in financial income and expenses in the income statement.

Fixed assets acquired in foreign currencies are measured at the transaction date rates.

Income Statement

Gross profit/loss

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

Revenue

Revenue comprises rentals which are recognised on a straight line-basis over the lease term.

Revenue is recognised net of discounts relating to sales.

Operating expenses

Operating expenses comprise primarily expenses concerning the investment property.

Other external expenses

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

Staff expenses

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

Regnskabspraksis

Accounting Policies

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.

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.

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.

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.

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.

Interest expenses on loans raised directly for financing the construction of property, plant and equipment are recognised in cost over the period of construction. All indirectly attributable borrowing expenses are recognised in the income statement.

Property, plant and equipment in progress are not depreciated.

Regnskabspraksis

Accounting Policies

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

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.

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.

Prepayments

Prepayments comprise prepaid expenses concerning insurance premiums.

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.

Regnskabspraksis *Accounting Policies*

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 aconto-skatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

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.

Financial debts

Loans, such as mortgage loans and loans from credit institutions, are recognised initially at the proceeds received net of transaction expenses incurred. Subsequently, the loans are measured at amortised cost; the difference between the proceeds and the nominal value is recognised as an interest expense in the income statement over the loan period.

Other debts are measured at amortised cost, substantially corresponding to nominal value.

Regnskabspraksis

Accounting Policies

Periodeafgrænsningsposter

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

Deferred income

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