

---

# **Balder Ørestad 4 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 05 71

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*



# Indholdsfortegnelse

## Contents

Side  
Page

### **Påtegninger**

#### ***Management's Statement and Auditor's Report***

Ledespåtegning 1  
*Management's Statement*

Den uafhængige revisors erklæringer 2  
*Independent Auditor's Report on the Financial Statements*

### **Selskabsoplysninger**

#### ***Company Information***

Selskabsoplysninger 5  
*Company Information*

Ledelsesberetning 6  
*Management's Review*

### **Årsregnskab**

#### ***Financial Statements***

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7  
*Income Statement 1 January - 31 December*

Balance 31. december 8  
*Balance Sheet 31 December*

Egenkapitalopgørelse 10  
*Statement of Changes in Equity*

Noter til årsregnskabet 11  
*Notes to the Financial Statements*

Regnskabspraksis 17  
*Accounting Policies*

*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 4 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 4 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 kapitalejerne i Balder Ørestad 4 ApS

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Balder Ørestad 4 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 Shareholders of Balder Ørestad 4 ApS

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

We have audited the Financial Statements of Balder Ørestad 4 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 4 ApS  
C/o Balder Administration ApS  
Stockholmsgade 41  
DK-2100 København Ø

CVR-nr.: 33 37 05 71  
*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

Årsrapporten for Balder Ørestad 4 ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilval af enkelte regler i klasse C.

### 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 245.452, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 541.196.

### 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.

Financial Statements of Balder Ørestad 4 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.

### 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 245,452, and at 31 December 2015 the balance sheet of the Company shows equity of DKK 541,196.

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

During the year, accounting policies for interest expenses 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
<b>Bruttofortjeneste</b> <i>Gross profit/loss</i>		<b>251.330</b>	<b>-659.731</b>
Personaleomkostninger <i>Staff expenses</i>	2	-60.322	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver <i>Depreciation, amortisation and impairment of property, plant and equipment</i>	3	-5.816	0
<b>Resultat før finansielle poster</b> <i>Profit/loss before financial income and expenses</i>		<b>185.192</b>	<b>-659.731</b>
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	4	-55.696	0
<b>Resultat før skat</b> <i>Profit/loss before tax</i>		<b>129.496</b>	<b>-659.731</b>
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	5	-374.948	-223.308
<b>Årets resultat</b> <i>Net profit/loss for the year</i>		<b>-245.452</b>	<b>-883.039</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>		-245.452	-883.039
		<b>-245.452</b>	<b>-883.039</b>

# Balance 31. december

## Balance Sheet 31 December

### Aktiver

#### Assets

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger <i>Land and buildings</i>		127.116.556	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other fixtures and fittings, tools and equipment</i>		40.712	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse <i>Property, plant and equipment in progress</i>		0	68.279.333
<b>Materielle anlægsaktiver</b> <i>Property, plant and equipment</i>	6	<b>127.157.268</b>	<b>68.279.333</b>
<b>Anlægsaktiver</b> <i>Fixed assets</i>		<b>127.157.268</b>	<b>68.279.333</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		7.829	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		183.108	65.966
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		12.055	0
Selskabsskat <i>Corporation tax</i>		387.615	736.605
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>	9	373.735	0
<b>Tilgodehavender</b> <i>Receivables</i>		<b>964.342</b>	<b>802.571</b>
<b>Likvide beholdninger</b> <i>Cash at bank and in hand</i>		<b>607</b>	<b>607</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>		<b>964.949</b>	<b>803.178</b>
<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>		<b>128.122.217</b>	<b>69.082.511</b>

## 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>		461.196	706.648
<b>Egenkapital</b> <b>Equity</b>	7	<b>541.196</b>	<b>786.648</b>
Hensættelse til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i>	8	1.712.842	950.279
<b>Hensatte forpligtelser</b> <b>Provisions</b>		<b>1.712.842</b>	<b>950.279</b>
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>		92.809.759	30.210.829
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		73.435	0
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		30.007.076	37.098.106
Anden gæld <i>Other payables</i>		2.473.290	36.649
Periodeafgrænsningsposter <i>Deferred income</i>	9	504.619	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <b>Short-term debt</b>		<b>125.868.179</b>	<b>67.345.584</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <b>Debt</b>		<b>125.868.179</b>	<b>67.345.584</b>
<b>Passiver</b> <b>Liabilities and equity</b>		<b>128.122.217</b>	<b>69.082.511</b>
Kapitalberedskab <i>Capital resources</i>	1		
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>	80.000	706.648	786.648
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	-245.452	-245.452
<b>Egenkapital 31. december</b> <i>Equity at 31 December</i>	<b>80.000</b>	<b>461.196</b>	<b>541.196</b>
<b>2014</b>			
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	80.000	-421.523	-341.523
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis <i>Net effect from change of accounting policy</i>	0	2.011.210	2.011.210
Korrigeret egenkapital 1. januar <i>Adjusted equity at 1 January</i>	80.000	1.589.687	1.669.687
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	-883.039	-883.039
<b>Egenkapital 31. december</b> <i>Equity at 31 December</i>	<b>80.000</b>	<b>706.648</b>	<b>786.648</b>

# 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 4 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 4 ApS træder tilbage for andre kreditorer i Balder Ørestad 4 ApS.

*The Company's capital resources is estimated by management to be sufficient, because the Ultimate Parent Company will support Balder Ørestad 4 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 4 ApS in favor of other creditors of Balder Ørestad 4 ApS.*

	2015 DKK	2014 DKK
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
<i>Staff expenses</i>		
Lønninger	56.625	0
<i>Wages and salaries</i>		
Andre omkostninger til social sikring	592	0
<i>Other social security expenses</i>		
Andre personaleomkostninger	3.105	0
<i>Other staff expenses</i>		
	<b>60.322</b>	<b>0</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<i>Average number of employees</i>		
<b>3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
<i>Depreciation, amortisation and impairment of property, plant and equipment</i>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	5.816	0
	<b>5.816</b>	<b>0</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5.816	0
<i>Other fixtures and fittings, tools and equipment</i>		
	<b>5.816</b>	<b>0</b>

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
<i>Financial expenses</i>		
Andre finansielle omkostninger	55.696	0
<i>Other financial expenses</i>		
	<b>55.696</b>	<b>0</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
<i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Årets aktuelle skat	-387.615	-736.605
<i>Current tax for the year</i>		
Årets udskudte skat	762.563	950.279
<i>Deferred tax for the year</i>		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-11
<i>Adjustment of tax concerning previous years</i>		
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	9.645
<i>Adjustment of deferred tax concerning previous years</i>		
	<b>374.948</b>	<b>223.308</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>	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	63.921.304
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis <i>Net effect from change of accounting policy</i>	0	0	4.358.029
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	0	46.528	58.837.223
Overførsler i årets løb <i>Transfers for the year</i>	127.116.556	0	-127.116.556
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	<u>127.116.556</u>	<u>46.528</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	5.816	0
Ned- og afskrivninger 31. december <i>Impairment losses and depreciation at 31 December</i>	<u>0</u>	<u>5.816</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <b><i>Carrying amount at 31 December</i></b>	<b><u>127.116.556</u></b>	<b><u>40.712</u></b>	<b><u>0</u></b>

I årets løb er der aktiveret renteomkostninger på DKK 3.474.299. 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 3,474,299 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 er 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
<b>8 Hensættelse til udskudt skat</b>		
<i>Provision for deferred tax</i>		
Materielle anlægsaktiver	1.724.391	958.766
<i>Property, plant and equipment</i>		
Låneomkostninger og kurstab	-306	0
<i>Amortization</i>		
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-11.243	-8.487
<i>Tax loss carry-forward</i>		
	<b>1.712.842</b>	<b>950.279</b>

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 Periodeafgrænsningsposter

### *Deferred income*

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalt leje.

*Deferred income consists of prepaid rent.*



# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

	2015	2014
	DKK	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>		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på <i>Land and buildings with a carrying amount of</i>	127.116.556	0
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser: <i>The following assets have been placed as security with bankers</i>		
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>	127.116.556	63.921.304
<b>Kontraktlige forpligtelser</b>		
<i>Contractual obligations</i>		
Selskabet har sammen med 3 søsterselskaber indgået en totalentreprisekontrakt om opførelse af 205 boliger med en samlet byggesum på <i>The company along with three sister companies signed a turnkey contract for the construction of 205 homes with a total value of</i>	292.493.000	292.493.000
<b>Eventualforpligtelser</b>		
<i>Contingent liabilities</i>		
Selskabet har afgivet en ulimiteret og solidarisk selvskyldnerkaution vedrørende selskabets, 3 søsterselskabers og moderselskabets gæld til gruppens kreditinstitut. <i>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.</i>		
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. <i>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.</i>		

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

*Contingent assets, liabilities and other financial obligations (continued)*

#### Diverse

*Other*

Selskabet hæfter solidarisk med øvrige grundejere for DKK 18,8 mio i Grundejerforeningen Ørestad Syd.  
*The company is jointly liable along with other landowners for DKK 18.8 mio in Grundejerforeningen Ørestad Syd.*

### 11 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*

#### 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 kapitalejere 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 4 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 fremstillingsperioden. 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 4,4 mio. og egenkapitalen er tilsvarende forøget med DKK 3,4 mio. Ændringen har ligeledes medført en forøgelse i resultatet for 2014 med DKK 1,4 mio.

Renteomkostninger for 2015 på DKK 3,5 mio. er ikke indregnet i resultatopgørelsen, men er indregnet som en del af kostprisen på materielle anlægsaktiver under udførelse.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret.

### Basis of Preparation

The Annual Report of Balder Ørestad 4 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 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 for the year.

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 of DKK 4.4 million and an equivalent increase in equity of DKK 3.4 million. The change has moreover resulted in an increase of the profit for 2014 of DKK 1.4 million.

Interest expenses for 2015 of DKK 3.5 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 remain unchanged from last year.

# Regnskabspraksis

## Accounting Policies

### 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 finansiell 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

### 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 foreign currencies that have not been settled at the balance sheet date are translated at the exchange

## **Regnskabspraksis** *Accounting Policies*

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.

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 amortiserede låneomkostninger og kurstab.

### **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 gældsmetode 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 borrowing expenses and exchange loss.

### **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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

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.