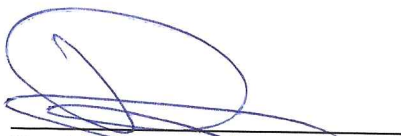


Årsrapport for 2017 Annual report for 2017

Balder Star A/S
c/o Balder Danmark A/S
Vesterbrogade 1 E
1620 København V
CVR-nr. 34 05 16 90
CVR no. 34 05 16 90

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den:
20. juni 2018

Adopted at the annual general meeting on:
20 June 2018



René Lindegaard Klist Olsen
Dirigent
Chairman

Indholdsfortegnelse Contents

	Side Page
Påtegninger	
<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
Ledelsesberetning	
<i>Management's review</i>	
Selskabsoplysninger <i>Company details</i>	6
Ledelsesberetning <i>Management's review</i>	7
Årsregnskab	
<i>Financial Statements</i>	
Resultatopgørelse <i>Income Statement</i>	8
Balance <i>Balance sheet</i>	9
Egenkapitalopgørelse <i>Statements of changes in equity</i>	11
Noter til årsrapporten <i>Notes to the annual report</i>	12
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting policies</i>	17
Disclaimer	
<i>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.</i>	

Ledelsespåtegning
Statement by management on the annual report

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Balder Star A/S.

The Executive and Supervisory Boards have today discussed and approved the annual report of Balder Star A/S for the financial year 1 January - 31 December 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the company's financial position at 31 December 2017 and of the company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2017.

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.

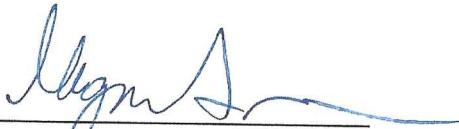
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Management recommends that the annual report should be approved at the annual general meeting.

København 20/06/18

Copenhagen 20/06/18

Direktion



Lennart Magnus Andersson

Executive board



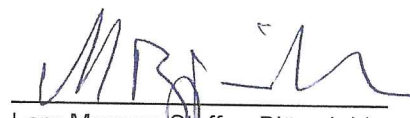
René Lindegaard Klint Olsen

Bestyrelse

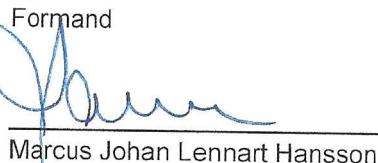


Kjell Erik Torne Selin
Formand

Supervisory Board



Lars Magnus Staffan Björndahl



Marcus Johan Lennart Hansson

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Independent auditor's report

Til kapitalejeren i Balder Star A/S

To the shareholder in Balder Star A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Opinion

In our opinion, the financial statement give a true and fair view of the company's financial position at 31 December 2017 and of the results of the company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2017 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Vi har revideret årsregnskabet for Balder Star A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. ('Regnskabet').

We have audited the financial statements of Balder Star A/S for the financial year 1 January - 31 December 2017, which comprise an income statement, balance sheet, statement of changes in equity, notes and summary of significant accounting policies.

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 regnskabet". 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.

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 ledelsesberetning

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med regnskabet 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 regnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et regnskab, 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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 Statement Act.

Based on the work we have performed, in our view, 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 in 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 Statement 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 regnskabet.

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 regnskabet, 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 objective 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 judgement 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.*

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 regnskabet 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.
- *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 going concern.*
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- *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.

Hellerup, den 20. juni 2018
Hellerup, 20 June 2018

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


 Jesper Winholt
 Statsautoriseret revisor
 mne 13914


 Janni F. Guldager
 Statsautoriseret revisor
 mne33255

Selskabsoplysninger
Company details

Selskabet <i>The company</i>	Balder Star A/S c/o Balder Danmark A/S Vesterbrogade 1 E 1620 København V
	CVR-nr.: 34 05 16 90 <i>CVR no.:</i> 34 05 16 90
	Regnskabsperiode 1. januar - 31. december <i>Reporting period:</i> 1 January - 31 December
	Stiftet: 4. november 2011 <i>Incorporated</i> 4 November 2011
	Hjemsted: København <i>Domicile:</i> Copenhagen
Direktion <i>Executive board</i>	Lennart Magnus Andersson René Lindegaard Klint Olsen
Bestyrelse <i>Supervisory board</i>	Kjell Erik Torne Selin Lars Magnus Staffan Björndahl Marcus Johan Lennart Hansson
Revision <i>Auditors</i>	PricewaterhouseCoopers, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Management's review

Selskabets væsentlige aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

Business activities

The company's most important activity letting of real estate.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på t.DKK. 4.939, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på t.DKK.22.480.

Business review

The Company's income statement for the year ended 31 December shows a profit of t.DKK 4.939, and the balance sheet at 31 December 2017 shows equity of t.DKK.22.480.

Kapitalberedskabet

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 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 company's financial position

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017
Income statement 1 January 2017 - 31 December 2017

	Note	2017 DKK	2016 t.DKK
Bruttofortjeneste <i>Gross profit</i>		9.742.920	8.060
Personaleomkostninger <i>Staff costs</i>	2	0	-309
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver <i>Depreciation, amortisation and impairment of property plant and equipment</i>	3	-825.404	-825
Resultat før finansielle poster <i>Profit/loss before financial income and expenses</i>		8.917.516	6.926
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	4	66.511	2.103
Finansielle omkostninger <i>Financial costs</i>	5	-1.460.248	-3.441
Resultat før skat <i>Profit/loss before tax</i>		7.523.779	5.588
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	6	-2.585.271	-1.229
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		4.938.508	4.359
Forslag til resultatdisponering <i>Proposed distribution of profit</i>			
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		4.938.508	4.359
		4.938.508	4.359

Balance 31. december 2017
Balance sheet at 31 December 2017

Aktiver <i>Assets</i>	<u>Note</u>	2017 DKK	2016 t.DKK
Grunde og bygninger <i>Land and buildings</i>		90.322.172	91.148
Materielle anlægsaktiver <i>Tangible assets</i>	7	<u>90.322.172</u>	<u>91.148</u>
Anlægsaktiver i alt <i>Fixed assets total</i>		<u>90.322.172</u>	<u>91.148</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from subsidiaries</i>		8.148.369	0
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		<u>8.148.369</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt <i>Currents assets total</i>		<u>8.148.369</u>	<u>0</u>
Aktiver i alt <i>Assets total</i>		<u>98.470.541</u>	<u>91.148</u>

Balance 31. december 2017
Balance sheet at 31 December 2017

Passiver		2017	2016
<i>Liabilities and equity</i>	<u>Note</u>	<u>DKK</u>	<u>t.DKK</u>
Selskabskapital	8	500.000	500
<i>Share capital</i>			
Overført resultat		<u>21.980.281</u>	<u>17.042</u>
<i>Retained earnings</i>			
Egenkapital		<u>22.480.281</u>	<u>17.542</u>
<i>Equity</i>			
Hensættelse til udskudt skat	9	19.474.083	18.723
<i>Provision for deferred tax</i>			
Hensatte forpligtelser i alt		<u>19.474.083</u>	<u>18.723</u>
<i>Provisions total</i>			
Gæld til realkreditinstitutter		<u>45.263.771</u>	<u>49.358</u>
<i>Mortgage loans</i>			
Langfristede gældsforpligtelser	10	<u>45.263.771</u>	<u>49.358</u>
<i>Long term debt</i>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10	4.105.322	4.047
<i>short-term part of long term debt</i>			
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	809
<i>Payables to subsidiaries</i>			
Selskabsskat		1.834.580	642
<i>Corporation tax</i>			
Anden gæld		3.977.083	27
<i>Other payables</i>			
Periodeafgrænsningsposter		1.335.421	0
<i>Deferred income</i>			
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>11.252.406</u>	<u>5.525</u>
<i>Short-term debt</i>			
Gældsforpligtelser i alt		<u>56.516.177</u>	<u>54.883</u>
<i>Debt total</i>			
Passiver i alt		<u>98.470.541</u>	<u>91.148</u>
<i>Liabilities and equity total</i>			
Kapitalberedskab	1		
<i>Capital resources</i>			
Eventualposter m.v.	11		
<i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>			
Pantsætninger og sikkerhedstillelser	12		
<i>Charges and securities</i>			
Nærtstående parter og ejerforhold	13		
<i>Related parties and ownership</i>			

Egenkapitaloppgørelse
Statement of changes in equity

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	<i>Share Capital</i>	<i>Retained earnings</i>	<i>Total</i>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar 2017 <i>Equity at 1 January 2017</i>	500.000	17.041.773	17.541.773
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	4.938.508	4.938.508
Egenkapital 31. december 2017 <i>Equity at 31 December 2017</i>	<u>500.000</u>	<u>21.980.281</u>	<u>22.480.281</u>

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	<i>Share Capital</i>	<i>Retained earnings</i>	<i>Total</i>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar 2016 <i>Equity at 1 January 2016</i>	500.000	57.038.034	57.538.034
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis <i>Net effect from change of accounting policy</i>	0	-44.354.863	-44.354.863
Korrigeret egenkapital 1. januar 2016 <i>Adjusted equity at 1 January</i>	<u>500.000</u>	<u>12.683.171</u>	<u>13.183.171</u>
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	4.358.602	4.358.602
Egenkapital 31. december 2016 <i>Equity at 31 December 2016</i>	<u>500.000</u>	<u>17.041.773</u>	<u>17.541.773</u>

NOTER
Notes

1 Kapitalberedskab

Capital resources

Selskabets kapitalberedskab vurderes af ledelsen til at være tilstrækkelig, idet det ultimative moderselskab vil yde økonomisk støtte til Balder Star A/S 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 tilgodehavender i Balder Star A/S træder tilbage for andre kreditorer i Balder Star A/S.

The company's capital resources is estimated by management to be sufficient, because the ultimate parent company will support Balder Star A/S financially in 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 Star A/S in favor of other creditors of Balder Star A/S.

	2017 DKK	2016 t.DKK
2 Personaleomkostninger		
<i>Staff Costs</i>		
Lønninger	0	264
<i>Wages and salaries</i>		
Pensioner	0	43
<i>Pensions</i>		
Andre omkostninger til social sikring	0	2
<i>Other social security costs</i>		
	0	309
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
<i>Average number og employees</i>		

Ifølge årsregnskabslovens §98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.

According to section 98 B(3) of the Danish Financial Statements Act, remuneration to the Executive Board has not been disclosed.

3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Depreciations, amortisation and impairment of property, plant and equipment

Afskrivninger materielle anlægsaktiver	825.404	825
<i>Depreciations tangible assets</i>		
	825.404	825
Der fordeler sig således:		
<i>which breaks down as follows:</i>		
Bygninger	825.404	825
<i>Buildings</i>		
	825.404	825

4 Finansielle indtægter

Financial income

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	66.511	0
<i>Interest received from subsidiaries</i>		
Andre finansielle indtægter	0	2.103
<i>Other financial income</i>		
	66.511	2.103

NOTER
Notes

	2017	2016
	DKK	t.DKK
5 Finansielle omkostninger		
<i>Financial costs</i>		
Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	36
<i>Interest expenses, group entities</i>		
Andre finansielle omkostninger	<u>1.460.248</u>	<u>3.405</u>
<i>Other financial costs</i>		
	<u>1.460.248</u>	<u>3.441</u>
6 Skat af årets resultat		
<i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Årets aktuelle skat	1.834.580	642
<i>Current tax for the year</i>		
Årets udskudte skat	750.691	587
<i>Deferred tax for the year</i>		
	<u>2.585.271</u>	<u>1.229</u>
7 Materielle anlægsaktiver		
<i>Tangible assets</i>		Grunde og bygninger
		<i>Land and buildings</i>
		<u> </u>
Kostpris 1. januar 2017		96.100.000
<i>Cost at 1 January 2017</i>		
Tilgang		0
<i>Additions</i>		
		<u> </u>
Kostpris 31. december 2017		<u>96.100.000</u>
<i>Cost at 31 December 2017</i>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017		4.952.424
<i>Impairment losses and depreciations at 1 January 2017</i>		
Årets afskrivninger		825.404
<i>Depreciation for the year</i>		
		<u> </u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2017		<u>5.777.828</u>
<i>Impairment losses and depreciations at 31 December 2017</i>		
		<u> </u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017		<u>90.322.172</u>
<i>Carrying amount at 31 December 2017</i>		

NOTER
Notes

8 Egenkapital

Equity

Selskabskapitalen består af 500 aktier á nominelt DKK. 1.000 Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.
The share capital consists of 500 shares of a nominal value of DKK. 1,000 No shares carry any special rights.

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

	2017	2016
	DKK	t.DKK
9 Hensættelse til udskudt skat i alt		
<i>Provisions total</i>		
Hensættelse til udskudt skat 1 januar 2017	18.723.392	30.647
<i>Provision for deferred tax at 1 January 2017</i>		
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	-12.511
<i>Net effect from change of accounting policy</i>		
Ændring af skattemæssigt grundlag materielle anlægsaktiver	930.041	0
<i>Change of tax base property, plant and equipment</i>		
Hensat i året	-179.350	587
<i>Provision in year</i>		
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2017	<u>19.474.083</u>	<u>18.723</u>
<i>Provision for deferred tax at 31 December 2017</i>		
Hensættelse til udskudt skat vedrører:		
<i>Provision for deferred tax on:</i>		
Materielle anlægsaktiver	19.474.083	18.723
<i>Property, plant and equipment</i>		
Amortiseringsudgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Amortization</i>		
	<u>19.474.083</u>	<u>18.723</u>
Udskudt skat er afsat med 22,0% svarende til den aktuelle skattesats		
<i>Deferred tax has been provided at 22,0 %correspondeing to the current tax rate</i>		

10 Langfristede gældsforpligtelser

Long-term debt

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	<i>Debt 1 January 2016</i>	<i>Debt 31. December 2017</i>	<i>Payments within 1 year</i>	<i>Debt after 5 years</i>
	t.DKK	DKK	DKK	t.DKK
Gæld til realkreditinstitutter	53.405	49.369.093	4.105.322	35.494
<i>Long-term debt</i>	<u>53.405</u>	<u>49.369.093</u>	<u>4.105.322</u>	<u>35.494</u>

NOTER Notes

11 Eventualposter m.v.

Contingent assets, liabilities and other financial obligations

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. for periode 01.01.2017 - 03.07.2017 Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Balder HPG A/S, 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 HPG A/S, which acts as management company in the jointly taxed group.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. for periode 04.07.2017 - 31.12.2017 Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Balder Danmark A/S, 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 A/S, which acts as management company in the jointly taxed group.

Selskabet har indgået renoveringsaftale med lejer aftalen beløber sig maksimalt til 2,5 mio DKK.

The company has entered into a renovation agreement with the tenant agreement amounts to a maximum of 2.5 million DKK.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Charges and securities

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

The following assets have been placed as security with bankers:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på DKK 90.322.172 (2017). t.DKK 91.148 (2016).
Land and buildings with a carrying amount of DKK 90,322,172 (2017). t.DKK 91,148 (2016).

Ejerpantebreve på i alt t.DKK 5.000, der giver pant i grunde og bygninger, til en samlet regnskabsmæssige værdi af t.DKK 90.322.

Mortgage deed registred to the mortgagor totalling t.DKK 5,000, providing security on land and buildings, at total carrying amount of t.DKK 90,322.

13 Nærtstående parter og ejerforhold

Related parties and ownership

Bestemmende indflydelse

Controlling interest

Balder HPG A/S, 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 direktionen, væsentlige anpartshavere, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.

There has been no transactions with the executive board, significant shareholders, group enterprises or other related parties except for intercompany transactions.

13 Nærtstående parter og ejerforhold (fortsat)

Related parties and ownership(continued)

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 HPG A/S

Koncernregnskab

Consolidated financial statements

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Fastighets AB Balder. Koncernrapporten for Fastighets AB Balder kan rekvireres på følgende adresse:

The company is included in the group annual report of Fastighets AB Balder. The group annual report of Fastighets AB Balder can be obtained on the following adress:

Parkgatan 49, 411 38 SE-Göteborg

Anvendt regnskabspraksis Accounting policies

Årsrapporten for Balder Star A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

The annual report of Balder Star A/S for 2017 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statement Act concerning reporting class B entities as well as selected rules applying to reporting class C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Med henblik på at anvende samme regnskabspraksis som resten af koncernen har selskabet ændret regnskabspraksis på følgende område:

Changes in accounting policies

To provide to use same accounting policies as those applied by the Swedish parent company and the rest of the Group, the accounting policies have been changed in accordance with the following:

Grunde og bygninger er indregnet til kostpris med fradrag af akkumuleret afskrivninger. Tidligere blev grunde og bygninger målt til dagsværdi.

Land and Property are measured are measured at cost less accumulated depreciation. Previous was Land and property measured market value.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Comparative figures have been changed accordingly.

Den akkumulerede effekt af praksisændringen er en reduktion af grunde og bygninger primo 2016 med DKK 56,8 mio. En reduktion i egenkapitalen primo 2016 med DKK 44,3 mio kr. Desuden har ændringen medført en ændring i årets resultat for 2016 med DKK 6,3 mio., samt en reduktion i hensættelse til udskudt skat med DKK 12,4 mio.

The accumulated effect of the change in accounting policies on the opening balance 2016 is a reduction in the value of land and property of DKK 56.8 million. And a reduction in equity at 1 January 2016 of DKK 44.3. In addition, the change has resulted in a change in profit for the year 2016 of DKK 6.3 million, as well as a reduction in provisions for deferred tax of DKK 12.4 million.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Apart from above changes, the accounting policies remain unchanged from last year.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i DKK. Sammenligningstal i tusind DKK (t.DKK)

The annual report for 2017 is presented in DKK. Comparative figures in thousand DKK (t.DKK)

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 amortisations, 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 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 and the value of the liability can be measured reliably

Anvendt regnskabspraksis **Accounting policies**

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 og 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.

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 **Bruttofortjeneste**

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 Statement Act, the company does not disclose its revenue.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter og indregnes lineært i lejeperioden.

Revenue

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

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Revenue is recognised exclusive VAT and net of discounts relating to sales.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder primært direkte omkostninger vedrørende investerings-ejendommen.

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 costs

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

Af- og nedskrivninger

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

Amortisation, depreciation and impairment losses

Amortisation, depreciation and impairment losses comprise the year's amortisation, depreciation and impairment of property, plant and equipment.

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.

Anvendt regnskabspraksis Accounting policies

Skat af årets resultat

Årets skat, 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.

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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Balance sheet

Tangible assets

Items of land and buildings and fixtures and fittings, tools and equipment are measured at cost less accumulated depreciation and impairment losses.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

The depreciable amount is cost less the expected residual value at the end of the useful life.

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

Cost comprises the purchase price and any costs directly attributable to the acquisition until the date when the assets is available for use.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Straight-line depreciation is provided on the basis of the following estimated useful lives of the assets:

Brugstider:

Useful life:

Bygninger 100 år

Buildings 100 years

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 10 år

Other fixtures and fittings, tools and equipment 10 years

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Assets costing less than DKK 13,200 are expensed in the year of acquisition.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Impairment of fixed assets

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Where there are indications of impairment, an impairment test is performed for each individual asset or group of assets, respectively. The carrying amount of impaired assets is reduced to the higher of the net selling price and the value in use (recoverable amount).

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

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.

Egenkapital

Udbytte

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

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.

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. Bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Receivables

Receivables are measured at amortised costs.

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.

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

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 previous year 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 for 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 same legal tax entity. Any deferred net tax assets are measured at net realisable value.

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

Anvendt regnskabspraksis Accounting policies

21.

Gældsforpligtelser

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

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

Liabilities

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

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 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.

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 statement is recognised in the income statements as financial income or financial expenses.