Årsrapport for 2016
Annual report for 2016

BALDER DANMARK ApS
C/o Balder Administration ApS
Stockholmsgade 41
2100 København Ø
CVR-nr. 34 05 80 16
CVR no. 34 05 80 16

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

Kristofer Osberg
dirigent
chairman

Indholdsfortegnelse
Contents

	Side *Page*
Påtegninger ***Statements***	
Ledelsespåtegning *Statement by management on the annual report*	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*	2
Ledelsesberetning ***Management´s review***	
Selskabsoplysninger *Company details*	7
Ledelsesberetning *Management's review*	8
Årsregnskab ***Financial statements***	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016 *Income statement 1 January 2016 - 31 December 2016*	9
Balance 31. december 2016 *Balance sheet at 31 December 2016*	10
Noter til årsrapporten *Notes to the annual report*	13
Egenkapitalopgørelse *Statement of changes in equity*	12
Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*	19

Disclaimer

The English part of this parallel document in Danish and English is an unofficial translation of the original Danish text. In the event of disputes or misunderstandings arising from the interpretation of the translation, the Danish language version shall prevail.

Ledelsespåtegning
Statement by management on the annual report

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

The executive board has today discussed and approved the annual report of BALDER DANMARK ApS for the financial year 1 January - 31 December 2016.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

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

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

In our opinion, management's review includes a fair review of the matters dealt with in the management's review.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

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

Direktion
Executive board

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Independent auditor's report

Til kapitalejeren i BALDER DANMARK ApS

Konklusion

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

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

To the shareholder of BALDER DANMARK ApS

Opinion

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

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

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements" section of our report. We are independent of the company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Independent auditor's report

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Statement on management's review

Management is responsible for management's review.

Our opinion on the financial statements does not cover management's review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read management's review and, in doing so, consider whether management's review is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

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

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

Management's responsibilities for the financial statements

Management is responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, management is responsible for assessing the company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the financial statements unless management either intends to liquidate the company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Independent auditor's report

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements

As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.

- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the company's internal control.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Independent auditor's report

- 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.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

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

- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.

- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting in preparing the financial statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.

- Evaluate the overall presentation, structure and contents of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Independent auditor's report

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 31. maj 2017
Hellerup, 31 May 2017

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

Jesper Wiinholt
Statsautoriseret revisor

Janni F. Guldager
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger
Company details

Selskabet ***The company***	BALDER DANMARK ApS C/o Balder Administration ApS Stockholmsgade 41 2100 København Ø
	CVR-nr.: *CVR no.:* — 34 05 80 16
	Regnskabsperiode: *Reporting period:* — 1. januar - 31. december *1 January - 31 December*
	Stiftet: *Incorporated:* — 28. november 2011 *28 November 2011*
	Hjemsted: *Domicile:* — København *Copenhagen*
Direktion ***Executive board***	Lars Magnus Staffan Björndahl Marcus Johan Lennart Hansson Kjell Erik Torne Selin
Revision ***Auditors***	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
Koncernregnskab ***Consolidated financial statements***	I henhold til årsregnskabsloven §12 stk. 1 er der ikke udarbejdet koncernregnskab. Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Fastighets AB Balder *With reference to section 112 (1) of the Danish financial statements act, group annual report is not prepared. The Company is included in the group annual report of Fastighets AB Balder* Koncernrapporten for Fastighets AB Balder kan rekvireres på følgende adresse: *The Group Annual Report of Fastighets AB Balder may be obtained at the following address:* Vasagatan 54, 411 37 Gøteborg

Ledelsesberetning
Management's review

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets formål er at eje aktier og anparter samt al virksomhed, som efter direktionens skøn har forbindelse hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 6.573.958, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 107.174.064.

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

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

Business activities
The main activity of the company is to own stocks and shares and all activities which the executive board considers related to this.

Business review
The Company's income statement for the year ended 31 December shows a profit of DKK 6.573.958, and the balance sheet at 31 December 2016 shows equity of DKK 107.174.064.

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

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 2016
Income statement 1 January 2016 - 31 December 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Andre eksterne omkostninger *Other external expenses*		-616.135	-237.919
Bruttoresultat ***Gross profit***		**-616.135**	**-237.919**
Resultat før finansielle poster ***Profit/loss before financial income and expenses***		**-616.135**	**-237.919**
Finansielle indtægter *Financial income*	2	44.829.920	1.928.354
Finansielle omkostninger *Financial costs*	3	-37.932.418	-25.254.232
Resultat før skat ***Profit/loss before tax***		**6.281.367**	**-23.563.797**
Skat af årets resultat *Tax on profit/loss for the year*	4	292.591	2.661.531
Årets resultat ***Net profit/loss for the year***		**6.573.958**	**-20.902.266**

Forslag til resultatdisponering
Proposed distribution of profit

Overført resultat *Retained earnings*	6.573.958	-20.902.266
	6.573.958	**-20.902.266**

Balance 31. december 2016
Balance sheet at 31 December 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver ***Assets***			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder *Investments in subsidiaries*	5	729.726.897	649.160.778
Kapitalandele i associerede virksomheder *Investments in associates*	6	25.000.000	20.000
Finansielle anlægsaktiver ***Fixed asset investments***		**754.726.897**	**649.180.778**
Anlægsaktiver i alt ***Fixed assets total***		**754.726.897**	**649.180.778**
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder *Receivables from subsidiaries*		392.119.067	145.749.662
Andre tilgodehavender *Other receivables*		5	5
Selskabsskat *Corporation tax*		0	2.728.364
Tilgodehavender ***Receivables***		**392.119.072**	**148.478.031**
Likvide beholdninger ***Cash at bank and in hand***		**82.004**	**7.354.767**
Omsætningsaktiver i alt ***Current assets total***		**392.201.076**	**155.832.798**
Aktiver i alt ***Assets total***		**1.146.927.973**	**805.013.576**

Balance 31. december 2016
Balance sheet at 31 December 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver ***Liabilities and equity***			
Selskabskapital *Share capital*		80.000	80.000
Overført resultat *Retained earnings*		107.094.064	-24.479.894
Egenkapital ***Equity***	7	**107.174.064**	**-24.399.894**
Andre kreditinstitutter *Other credit institutions*		0	275.399.689
Langfristede gældsforpligtelser ***Long-term debt***	8	**0**	**275.399.689**
Kreditinstitutter *Other credit institutions*		277.467.488	139.921.654
Leverandører af varer og tjenesteydelser *Trade payables*		0	186.085
Gæld til tilknyttede virksomheder *Payables to subsidiaries*		750.096.018	413.154.479
Selskabsskat *Corporation tax*		12.088.527	0
Anden gæld *Other payables*		101.876	751.563
Kortfristede gældsforpligtelser ***Short-term debt***		**1.039.753.909**	**554.013.781**
Gældsforpligtelser i alt ***Debt total***		**1.039.753.909**	**829.413.470**
Passiver i alt ***Liabilities and equity total***		**1.146.927.973**	**805.013.576**
Kapitalberedskab *Capital resources*	1		
Eventualposter m.v. *Contingent assets, liabilities and other financial obligations*	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser *Charges and securities*	10		
Nærtstående parter og ejerforhold *Related parties and ownership*	11		

Egenkapitalopgørelse
Statement of changes in equity

	Selskabskapital *Share capital*	Overført resultat *Retained earnings*	I alt *Total*
Egenkapital 1. januar 2016 *Equity at 1 January 2016*	80.000	-24.479.894	-24.399.894
Koncerntilskud *Group contributions*	0	125.000.000	125.000.000
Årets resultat *Net profit/loss for the year*	0	6.573.958	6.573.958
Egenkapital 31. december 2016 ***Equity at 31 December 2016***	**80.000**	**107.094.064**	**107.174.064**

	Selskabskapital *Share capital*	Overført resultat *Retained earnings*	I alt *Total*
Egenkapital 1. januar 2015 *Equity at 1 January 2015*	80.000	-3.577.628	-3.497.628
Årets resultat *Net profit/loss for the year*	0	-20.902.266	-20.902.266
Egenkapital 31. december 2015 ***Equity at 31 December 2015***	**80.000**	**-24.479.894**	**-24.399.894**

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 Danmark 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 Danmark ApS træder tilbage for andre kreditorer i Balder Danmark ApS.

The company's capital resources is estimated by management to be sufficient, because the ultimate parent company will support Balder Danmark ApS financially in the form of a ban 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 Danmark ApS in favor of other creditors of Balder Danmark ApS.

	2016	2015
	kr.	kr.
2 Finansielle indtægter		
Financial income		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	44.829.920	1.928.333
Interest received from subsidiaries		
Andre finansielle indtægter	0	21
Other financial income		
	44.829.920	**1.928.354**
3 Finansielle omkostninger		
Financial costs		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	28.371.000	20.138.010
Financial expenses, group entities		
Andre finansielle omkostninger	9.561.418	5.116.222
Other financial costs		
	37.932.418	**25.254.232**
4 Skat af årets resultat		
Tax on profit/loss for the year		
Årets aktuelle skat	-261.947	-2.670.364
Current tax for the year		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-30.644	8.833
Adjustment of tax concerning previous years		
	-292.591	**-2.661.531**

Noter
Notes

		2016	2015
		kr.	kr.
5	**Kapitalandele i tilknyttede virksomheder** ***Investments in subsidiaries***		
	Kostpris 1. januar 2016 *Cost at 1 January 2016*	649.160.778	173.422.950
	Tilgang i årets løb *Additions for the year*	80.566.119	475.737.828
	Kostpris 31. december 2016 *Cost at 31 December 2016*	729.726.897	649.160.778
	Værdireguleringer 1. januar 2016 *Revaluations at 1 January 2016*	0	0
	Værdireguleringer 31. december 2016 *Revaluations at 31 December 2016*	0	0
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016 ***Carrying amount at 31 December 2016***	**729.726.897**	**649.160.778**

Noter
Notes

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:
Investments in subsidiaries are specified as follows:

Navn *Name*	Hjemsted *Place of registered office*	Stemme- og ejerandel *Votes and ownership*	Egenkapital *Equity*	Årets resultat *Net profit/loss for the year*
Østerfælled Holding ApS	København Copenhagen	100%	44.189.153	-48.315
Balder Stævnen ApS	København Copenhagen	100%	14.632.368	5.072.467
Balder Ørestad ApS	København Copenhagen	100%	73.328.026	13.247.672
Wallmans CB A/S	København Copenhagen	100%	12.030.338	2.655.681
Cirkuspladsen 1 ApS	København Copenhagen	100%	67.041.614	7.207.134
Balder Ørestad 5 ApS	København Copenhagen	100%	17.524.188	-4.912.457
Balder Lavetten ApS	København Copenhagen	100%	37.173.610	-1.508.682
Balder Øresund Strandpark ApS	København Copenhagen	100%	201.398.844	-3.839.511
Balder Projektudvikling Danmark ApS	København Copenhagen	100%	-1.889.727	-675.645
Balder NBG ApS	København Copenhagen	100%	-1.378.622	-1.428.622
Balder Administration ApS	København Copenhagen	100%	1.031.679	942.099
Balder Østerport ApS	København Copenhagen	100%	-998.767	-1.048.767
Hotel Østerport, København ApS	København Copenhagen	100%	11.912.511	11.862.511
Balder Ørestad 6 ApS	København Copenhagen	100%	9.969	-40.031
Balder Ørestad 7 ApS	København Copenhagen	100%	-7.975	-57.975
Balder Ørestad City ApS	København Copenhagen	100%	0	0

Noter
Notes

	2016	2015
	kr.	kr.
6 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Investments in associates		
Kostpris 1. januar 2016	20.000	0
Cost at 1 January 2016		
Tilgang i årets løb	25.000.000	20.000
Additions for the year		
Afgang i årets løb	-20.000	0
Disposals for the year		
Kostpris 31. december 2016	25.000.000	20.000
Cost at 31 December 2016		
Værdireguleringer 1. januar 2016	0	0
Revaluations at 1 January 2016		
Værdireguleringer 31. december 2016	0	0
Revaluations at 31 December 2016		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	**25.000.000**	**20.000**
Carrying amount at 31 December 2016		

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:
Investments in associates are specified as follows:

Navn *Name*	Hjemsted *Place of registered office*	Stemme- og ejerandel *Votes and ownership*	Egenkapital *Equity*	Årets resultat *Net profit/loss for the year*
Sjælsø Management ApS	København Copenhagen	49%	43.160.968	25.314.215

7 Egenkapital
Equity

Selskabskapitalen består af 80 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.
The share capital consists of 80 shares of a nominal value of kr. 1,000. No shares carry any special rights.

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

Noter
Notes

8 Langfristede gældsforpligtelser
Long term debt

	Gæld 1. januar 2016 *Debt at 1 January 2016*	Gæld 31. december 2016 *Debt at 31 December 2016*	Afdrag næste år *Payment within 1 year*	Restgæld efter 5 år *Debt after 5 years*
Andre kreditinstitutter *Other credit institutions*	275.399.689	0	0	0
	275.399.689	**0**	**0**	**0**

9 Eventualposter m.v.
Contingent assets, liabilities and other financial obligations

Eventualaktiver
Contingent assets

Selskabet har en skattemæssig fremførbar EBIT-saldo på DKK 1.497.702. Den nominelle værdi heraf udgør 22% i alt DKK 329.494. Da det er usikkert, hvornår EBIT-saldoen kan anvendes, er den ikke indregnet i årsrapporten.
The Company has a taxable EBIT balance of DKK 1,497,702. The nominal value amount to 22% in total DKK 329,494. As it is uncertain when the EBIT balance can be used, it is not recognized in the annual report.

Andre eventualforpligtelser
Other contingent liabilities

Balder Danmark ApS har stillet selvskyldnerkaution overfor kreditinstitutioner for følgende datterselskaber:
Balder Ørestad 5 ApS: Alt mellemværende mellem Balder Ørestad 5 ApS og Nykredit i forbindelse med at Balder Ørestad 5 ApS har optaget kreditfacilitet på maksimal mDKK 286. Saldo pr. 31.12.2016 er mDKK 178.
Cirkuspladsen 1 ApS: Alt mellemværende mellem Cirkuspladsen 1 ApS og BRF Kredit i forbindelse med at Cirkuspladsen 1 ApS har optaget kreditforeningslån for mDKK 459.

Selskabet indestår som selvskyldnerkautionist for alle betalinger i henhold til dattervirksomheden Østerfælledparken ApS' prioritetslån hos Nykredit, i alt TDKK 991.001.

Balder Danmark ApS has provided guarantees to credit institutions for the following subsidiaries:
Balder Ørestad 5 ApS: All transactions between Balder Ørestad 5 ApS and Nykredit associated with Balder Ørestad 5 ApS recorded credit facility in the maximum mDKK 286. 31.12.2016 mDKK 178.
Cirkuspladsen 1 ApS: All transactions between Cirkuspladsen 1 ApS and BRF Kredit in connection with the recorded mortgage loan for mDKK 459.

The company acts as surety for all payments under the subsidiary Østerfælledparken ApS' mortgage at Nykredit, TDKK 991,001.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 12.088.527. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Noter
Notes

9 Eventualposter m.v. (Fortsat)
Contingent assets, liabilities and other financial obligations

The Danish group companies are jointly and severally liable for tax on the jointly taxed income etc. of the group. The total amount of corporation tax payable by the group amounts to DKK 12,088,527. Any subsequent adjustments of corporation taxes and withholding taxes may increase the company's liability.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
Charges and securities

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for selskabets bankengagementer:
The following assets have been placed as sercurity with bankers

Anparter i Balder Øresund Strandpark ApS: DKK 357.396.506 pr. 31.12.16. DKK 357.396.506 (2015).
Shares in Balder Øresund Strandpark ApS: DKK 357,396,506 31.12.16. DKK 357,396,506 (2015).

11 Nærtstående parter og ejerforhold
Related parties and ownership

Bestemmende indflydelse
Controlling interest

Fastighets AB Balder, Moderselskab.
Fastighets AB Balder, Parent company.

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 have been no transactions with the Executive board, significant shareholders, group enterprises or other related parties, except intercompany transactions.

Ejerforhold
Ownership

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

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

Fastighets AB Balder

Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies

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

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

The annual report for 2016 is presented in kr.

Generelt om indregning og måling
I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Basis of recognition and measurement
Income is recognised in the income statement as earned, including value adjustments of financial assets and liabilities. All expenses, including amortisation, depreciation and impairment losses, are also recognised in the income statement.

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

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

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

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

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

On initial recognition, assets and liabilities are measured at cost. On subsequent recognition, assets and liabilities are measured as described below for each individual accounting item.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Certain financial assets and liabilities are measured at amortised cost using the effective interest method. Amortised cost is calculated as the historic cost less any instalments and plus/less the accumulated amortisation of the difference between the cost and the nominal amount.

Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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

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

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

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder
Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat
Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

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

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

Profit/loss from investments in subsidiaries and associates
Dividend from investments is recognised in the reporting year in which the dividend is declared.

Tax on profit/loss for the year
The company acts as management company for all jointly taxed entities and, in its capacity as such, pays all income taxes to the Danish tax authorities.

On payment of joint taxation contributions, the current Danish income tax is allocated between the jointly taxed entities in proportion to their taxable income. Entities with tax losses receive joint taxation contributions from entities that have been able to use tax losses to reduce their own taxable profits.

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.

Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

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 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.

Balance sheet

Investments in subsidiaries and associates

Investment in subsidiaries and associates are measured at cost. If cost exceeds the recoverable amount, a write-down is made to this lower value.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost.

An impairment loss is recognised if there is objective evidence that a receivable or a group of receivables is impaired. If there is objective evidence that an individual receivable is impaired, an impairment loss for that individual asset is recognised.

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 deffered tax

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

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

Anvendt 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Deferred tax is measured according to the tax rules and at the tax rates applicable in the respective countries at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Deferred tax adjustments resulting from changes in tax rates are recognised in the income statement, with the exception of items taken directly to equity.

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

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

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

Foreign currency translation
On initial recognition, foreign currency transactions are translated applying the exchange rate at the transaction date. Foreign-exchange differences arising between the exchange rates at the transaction date and at the date of payment are recognised in the income statement as financial income or financial expenses. If foreign currency transactions are considered cash flow hedges, the value adjustments are taken directly to equity.

Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies

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

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