Balder Danmark A/S

c/o Balder Danmark A/S

Vesterbrogade 1E, 5.
1620 København V

CVR-nr. 34 05 80 16
CVR no. 34 05 80 16

Årsrapport for 2020
Annual report for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. juli 2021

Adopted at the annual general meeting on 5 July 2021

René Lindegaard Klint Olsen
dirigent
chairman

Indholdsfortegnelse
Table of 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
Hoved- og nøgletal *Financial highlights*	8
Ledelsesberetning *Management's review*	10
Koncern- og årsregnskab ***Consolidated and parent financial statements***	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december *Income statement 1 January - 31 December*	16
Balance 31. december *Balance sheet 31 December*	18
Egenkapitalopgørelse *Statement of changes in equity*	22
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december *Cash flow statement 1 January - 31 December*	24
Noter til årsrapporten *Notes to the annual report*	26
Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*	49

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.

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

Ledelsespåtegning
Statement by management on the annual report

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Balder Danmark A/S.

The supervisory and executive boards have today discussed and approved the annual report of Balder Danmark A/S for the financial year 1 January - 31 December 2020.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

In our opinion, the consolidated financial statements and parent financial statements give a true and fair view of the company and the group financial position at 31 December 2020 and of the results of the group and the company operations and consolidated cash flows for the financial year 1 January - 31 December 2020.

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.

The annual report is submitted for adoption by the general meeting.

København, den 5. juli 2021
Copenhagen, 5 July 2021

Direktion
Executive board

Flemming Joseph Jensen

Christina Holberg Fenger

René Lindegaard Klint Olsen

Jacob Hovmøller Christensen

Bestyrelse
Supervisory board

Kjell Erik Torne Selin
Formand
Chairman

Eva Andrea Sigurgeirsdottir

Marcus Johan Lennart Hansson

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Independent auditor's report

Til kapitalejeren i Balder Danmark A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Balder Danmark A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet, samt pengestrømsopgørelse for koncernen (”regnskabet”).

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 koncernregnskabet og årsregnskabet“. Vi er uafhængige af koncernen 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

To the shareholder of Balder Danmark A/S

Opinion

In our opinion, the consolidated financial statements and the parent company financial statements give a true and fair view of the group and the parent company's financial position at 31 December 2020 and of the results of the group and the parent company's operations and consolidated cash flows for the financial year 1 January - 31 December 2020 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We have audited the Consolidated Financial Statements and the Parent Company Financial Statements of Balder Danmark A/S for the financial year 1 January - 31 December 2020, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies, for both the Group and the Parent Company, as well as consolidated statement of cash flows (“financial statements”).

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 consolidated financial statements and parent company ” section of our report. We are independent of the group 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.

Statement on management's review

Management is responsible for management's review.

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Independent auditor's report

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

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

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

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

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

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

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

Based on the work we have performed, we conclude that management's review is in accordance with the consolidated financial statements and parent company 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.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

Management's responsibilities for the consolidated financial statements and the financial statements

Management is responsible for the preparation of consolidated financial statements and parent company 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 the consolidated financial statements and the parent company financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Independent auditor's report

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

In preparing the consolidated financial statements and parent company financial statements, management is responsible for assessing the group's and the parent 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 consolidated financial statements and parent company financial statements unless management either intends to liquidate the group or the company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet.

Auditor's responsibilities for the audit of the consolidated financial statements and parent company financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements and parent company 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 consolidated financial statements and parent company financial statements.

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:

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

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Independent auditor's report

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og 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 koncernens og 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.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements and parent company 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 group's and the parent company's internal control.

- 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 consolidated financial statements and parent company 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 group's and the parent 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 consolidated financial statements and parent company 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 group and the company to cease to continue as a going concern.

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Independent auditor's report

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet 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 consolidated financial statements and parent company financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements and parent company financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

- Obtain sufficient and appropriate audit evidence regarding the financial information for the group's entities or business activities to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for directing, supervising and conducting the audit of the group. We alone are responsible for our audit opinion.

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.

København, den 5. juli 2021
Copenhagen, 5 July 2021

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

Jesper Bo Winther
Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne26864
MNE no. mne26864

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

Selskabsoplysninger
Company details

Selskabet ***The company***	Balder Danmark A/S c/o Balder Danmark A/S Vesterbrogade 1E, 5. 1620 København V
	CVR-nr.: 34 05 80 16 *CVR no.:*
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020 *Reporting period: 1 January - 31 December 2020* Stiftet: 28. november 2011 *Incorporated: 28 November 2011*
	Hjemsted: København *Domicile: Copenhagen*
Bestyrelse ***Supervisory board***	Kjell Erik Torne Selin, formand (chairman) Eva Andrea Sigurgeirsdottir Marcus Johan Lennart Hansson
Direktion ***Executive board***	Flemming Joseph Jensen Christina Holberg Fenger René Lindegaard Klint Olsen Jacob Hovmøller Christensen
Revision ***Auditors***	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
Koncernregnskab ***Consolidated financial statements***	Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Fastighets AB Balder *The company is reflected in the group report as the parent company Fastighets AB Balder* Koncernrapporten for Fastighets AB Balder kan rekvireres på følgende adresse: *The group report of Fastighets AB Balder can be obtained at the following address:* Fastighets AB Balder Parkgatan 49, 411 38 SE-Göteborg

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

Hoved- og nøgletal
Financial highlights

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:
Seen over a 5-year period, the development of the Company may be described by means of the following financial highlights:

	Koncern *Group*				
	2020	2019	2018	2017	2016
	t.DKK	t.DKK	t.DKK	t.DKK	t.DKK
Hovedtal ***Key figures***					
Resultat ***Profit/loss***					
Nettoomsætning *Revenue*	734.826	416.168	345.241	227.199	151.714
Bruttofortjeneste *Gross profit*	335.776	286.496	274.993	186.678	137.027
Resultat før finansielle poster *Profit/loss before net financials*	1.165.125	791.177	1.107.045	804.606	827.440
Resultat af finansielle poster *Net financials*	-87.840	-70.093	-42.021	6.755	-11.546
Årets resultat *Profit/loss for the year*	843.777	560.581	873.469	657.860	801.758
Balance ***Balance sheet***					
Balancesum *Balance sheet total*	13.705.125	11.410.016	9.562.865	7.202.011	4.604.857
Egenkapital *Equity*	4.000.980	3.154.020	2.737.999	1.868.262	1.425.548
Pengestrømme fra: ***Cash flows from:***					
- driftsaktivitet *- operating activities*	130.562	220.417	258.570	0	0
- investeringsaktivitet *- investing activities*	-1.049.283	-1.236.200	-1.492.617	0	0
- heraf investering i materielle anlægsaktiver *- including investment in property, plant and equipment*	-881.020	-1.265.600	-1.497.517	0	0
- finansieringsaktivitet *- financing activities*	1.021.207	1.130.174	1.219.350	0	0
Årets forskydning i likvider *The year's changes in cash and cash equivalents*	102.486	114.391	-14.697	0	0
Antal medarbejdere *Number of employees*	81	68	48	0	0

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

Hoved- og nøgletal
Financial highlights

	Group				
	2020	2019	2018	2017	2016
	t.DKK	t.DKK	t.DKK	t.DKK	t.DKK
Nøgletal ***Financial ratios***					
Bruttomargin *Gross margin*	45,7%	68,8%	79,7%	82,2%	90,3%
Overskudsgrad *EBIT margin*	158,6%	190,1%	320,7%	354,1%	545,4%
Afkastningsgrad *Return on assets*	9,3%	7,5%	13,2%	13,6%	19,6%
Soliditetsgrad *Solvency ratio*	29,2%	27,6%	28,6%	25,9%	31,0%
Forrentning af egenkapital *Return on equity*	23,6%	19,0%	37,9%	39,9%	71,5%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.
The financial ratios are calculated in accordance with the Danish Finance Society's recommendations and guidelines. For definitions, see the summary of significant accounting policies.

Hoved- og nøgtal er ikke revideret.
Key figures have not been audited.

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

Ledelsesberetning
Management's review

Koncernens og selskabets væsentligste aktiviteter

Koncernen er den danske del af det svenske børsnoterede selskab Fastighet AB Balder som er en af nordens største ejendomskoncerner, med aktiviteter i Sverige, Finland, Norge, Tyskland, England og Danmark.

Balder Danmark koncernens væsentligste aktiviteter er drift og udlejning, køb, salg og udvikling/nybyggeri af bolig- og erhvervsejendomme. Det geografiske fokus er centreret omkring et udvidet Storkøbenhavn, som primært afgrænses af Helsingør i nord, Roskilde i vest og Køge i syd.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der ejes i koncernen 6 ejendomme som udlejes til hoteloperatører og oplevelsesindustrien. Med baggrund i den fortsatte effekt af covid-19 pandemien, er værdiansættelsen af disse investeringsejendomme forbundet med en naturlig usikkerhed, da disse værdiansættes med baggrund i indgåede kontrakter samt forventede pengestrømme.

Det er dog ledelsens forventning, at en forholdsvis stærk dansk økonomi, kombineret med flere hjælpepakker vil afbøde effekterne af dette. Ledelsen har fuldt fokus på lejerne og forsøger efter bedste evne at finde løsninger der understøtter lejernes fortsatte drift.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud før skat på t.DKK 1.077.285, heraf udgør årets værdiregulering t.DKK 903.441, resultatet efter skat udgør t.DKK 843.777 og koncernens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på t.DKK 4.000.980.

Business review

The Group is the Danish part of the Swedish listed company Fastighet AB Balder, who is one the largest real estate groups in the Nordics with activities in Sweden, Finland, Norway, Germany, England and Denmark.

The Balder Denmark Group's main activities are operations and rental services, purchase, sale and property development/new construction of residential properties and of commercial properties. The geographical area is centered around an expanded Greater Copenhagen which primarily stretches to Elsinore in the North, Roskilde to the West and Køge in the South.

Recognition and measurement uncertainties

Six properties owned by the Group are rented out to hotel operators and the hospitality industry. Based on the continuous impact of the COVID-19 pandemic, the valuation of these investment properties must be associated with a natural uncertainty as these are valued based on contracts as well as the expected cash flow.

However, the management's expectation is that a relatively strong Danish economy together with several financial relief programs will mitigate the effect of this. The management has full focus on the tenants and aims to find solutions to the best of their ability that support the continuous operations of the tenants.

Financial review

The group's income statement for the year ended 31 December 2020 shows a profit before tax of t.DKK 1,077,285 of which the value adjustment of the year amounts to t.DKK 903,441, profit after tax amounts to t.DKK 843,777 and the balance sheet at 31 December 2020 shows equity of t.DKK 4,000,980.

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

Ledelsesberetning
Management's review

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende, set i lyset af en tilfredsstillende udlejning af porteføljen, samt god fremdrift i de igangværende nybyggerier. Ledelsen har i årets løb set et mere konkurrencepræget boligudlejningsmarked, og har stor fokus på at sikre en fortsat lav tomgangsprocent.

The management finds the result of the year satisfying in the light of a satisfactory rental of the portfolio as well as good progress in the ongoing new constructions. Throughout the year, the management has seen a more competitive housing rental market and has a strong focus on ensuring a continuous low vacancy rate.

Den fortsat positive markedsudvikling på boligejendomme, samt stor værdiskabelse i udviklings- og byggeprojekterne, har resulteret i en betydelig værdiregulering i 2020.

The continuous positive market development for residential properties, as well as great value creation in development projects and construction projects, has resulted in a significant value adjustment in 2020.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet væsentlige hændelser efter regnskabsåret udløb, dog er Covid-19 stadig et fokusområde som kræver løbende overvågenhed.

Significant events occurring after the end of the financial year

No significant events have occurred after the end of the financial year, nevertheless, COVID-19 is still a focus area that requires continuous monitoring.

Forventet udvikling

Ejendomsmarkedet er i disse år, påvirket af flere store aktørers interesse i det danske ejendomsmarked og deraf lavere krav til afkast. Effekten af dette er en øget konkurrence og højere ejendomspriser. Ledelsen er dog fortsat positiv i forhold til kommende investeringer, herunder færdiggørelse af udviklingsprojekter indenfor primært boligsegmentet, de kommende år. Den primære fokus for nye investeringer er ved udvikling og nybyggeri af boligprojekter.

Expected development

In recent years, the real estate market has been impacted by the interest of several large players in the Danish real estate market and, as such, lower requirements for return on investment. The effect of this is increased competition and higher property prices. However, the management is still positive in relation to upcoming investments, including completion of development projects primarily within the residential property segment, in the coming years. The main focus of new investments is development and new construction of residential property projects.

Viden ressourcer og udviklingsaktiviteter

Balders forretningsgrundlag bygger på en stærk faglig medarbejderstamme, som sikrer et højt kompetenceniveau på områderne projektudvikling og forvaltning. Medarbejderstaben er vokset betydeligt det seneste år, som følge af den voksende ejendomsportefølje. Desuden investeres der disse år både energi, ressourcer og kapital i digitale løsninger, som sikrer en bedre, mere brugbar kommunikation til glæde for lejere og medarbejdere.

Knowledge resources and development activities

The commercial basis of Balder is based on a strong, professional staff who ensures a high level of competencies within the areas of project development and management. The employee head count has increased significantly the past years as a result of the increasing property portfolio. Furthermore, during these years, energy, resources and capital are invested in digital solutions that ensure better and more useful communication for the benefit of tenants and employees.

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

Ledelsesberetning
Management's review

Filialer i udlandet
I koncernen indgår en filial i Stockholm som forestår udlejning af en erhvervsejendom. Denne er påvirket af valutarisici i forhold til indregning i resultat, pengestrømme og egenkapital.

Finansielle risici
I Koncernen indgår en filial i Stockholm som forestår udlejning af en erhvervsejendom, denne er påvirket af valutarisici i forhold til indregning i resultat, pengestrømme og egenkapital.

Som ejendomskoncern består en del af finansieringen i korte- og lange lån, disse lån er i forskelligt omfang påvirket at den udvikling der sker i renteniveauerne. Der foretages løbende overvågning af disse i forhold til at tilsikre en afdækning af risikoen for udsving i renten.

Samfundsansvar
Virksomhedens redegørelse for samfundsansvar (CSR) efter reglerne i årsregnskabslovens §99A, følger neden for:

Balders forretningsmodel er baseret på at investere, udvikle og drifte ejendomme inden for segmenterne bolig og erhverv. Forretningsmålet er at sikre en langsigtet forrentning til aktionærerne. Dette søges opnået ved at forsøge at insource så meget af værdikæden som muligt, i form af markedsføring, udlejning, kundeservice, drift og administration.

Som et ekstra ben i forretningsmodellen udvikles og sælges andelsboliger - henvendt til seniorsegmentet, under konceptet Bovieran, som drives i samarbejde med Sjælsø Management ApS.

Foreign branches
In the concern a branch in Stockholm is included which manages letting of a commercial property. This branch is affected by foreign exchange risk in relation to adding in the result, cash flows and equity.

Financial risks
The Group includes a branch in Stockholm which rents out a commercial property, which is affected by currency risks in relation to recognition in profit, cash flow and equity.

As a real estate group, part of the financing consists of short-term as well as long-term loans. These loans are to varying degrees affected by the development of the interest rates. These are monitored on an ongoing basis in order to ensure that the risk of fluctuations in interest rates is hedged.

Corporate social responsibility
In accordance with the rules in section 99 (A) of the Financial Statements Act, the company's statement of social responsibility (CSR) follows below:

Balder's business model is based on investing in, developing and managing properties within the residential and commercial fields. The business objective is to ensure a long-term return for shareholders. This is sought to be achieved by trying to insource as much of the value chain as possible, including marketing, rental, customer service, operations and administration.

As an additional part of the business model, cooperative housing is developed and sold – which is aimed at the senior segment under the concept Bovieran, which is operated together with Sjælsø Management ApS.

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

Ledelsesberetning
Management's review

Det er Balders hensigt, som samfundsansvarlig aktør, at udvise ordentlighed og høj etik i vores måde at drive virksomhed. Dette sker ikke kun i forhold til lejere, medarbejdere og aktionærer, men i lige så høj grad til myndigheder, samarbejdspartnere og øvrige interessenter. Dette sker med baggrund i følgende fokuspunkter / værdisæt:

Balder Hjerte – Nytænkende – Enkelthed – Nærvær

Et stort fokus ligger desuden i området klima og miljø, hvor fokus både er målrettet forretningen, men ligeledes omverdenen. Således tilsikres det at vælge energioptimerede løsninger. Desuden tilstræbes det, at alle nye ejendomme kan opnå en DGNB-certificering. Valget af DGNB-certificering skyldes fokus på bæredygtighed i bred forstand, indenfor kriterierne miljø, økonomi, social (fællesskab), teknik og proces. Med baggrund i denne certificering eller energimærke A opnås muligheden for at optage obligationslån i grønne obligationer, en løsning der altid vælges når der er sammenhæng mellem prissætning og likviditeten i obligationerne.

Risikoen ved ikke at have fokus på miljøet og klima, er at Balders ejendomme ikke vil være tidssvarende i forhold til energiforbruget i relation til vand, varme og elektricitet. Derudover vil manglende fokus på miljøet medføre at der anvendes ikke-bæredygtige materialer, der belaster miljøet unødvendigt. Dette kan påvirke virksomhedens omdømme negativt på kort- og langsigt, derfor er der stort fokus på dette område. Der er i 2020 sket en certificering af 5 af Balders ejendomme til DGNB Guld.

Ledelsen vurderer, at fokus på certificering af ejendomsbeholdningen medvirker til at sikre virksomhedens værdier på både kort- og lang sigt.

It is Balder's intention, as a socially responsible actor, to show decency and high ethics in our way of doing business. This applies not only in relation to our tenants, employees and shareholders but equally to authorities, business partners and other stakeholders. This is affected based on following focus points / values:

Balder Heart – Innovation – Simplicity – Involvement

Further, a great focus is in the area of climate and environment in which focus is both on the business and the surrounding would. Thus, this ensures the choice of energy-optimized solutions. In addition, the aim is for all new properties to obtain a DGNB certification. The choice of DGNB certification is due to the focus on sustainability in a broad sense within the criteria environment, economy, social (community), technology and process. Based on this certification or on energy label A, the possibility of obtaining bond loan in green bonds is achieved – a solution that is always chosen when there is consistency between pricing and liquidity of the bonds.

The risk of not focusing on the environment and climate is the properties of Balder will not be up-to-date concerning energy consumption related to water, heating and electricity. Furthermore, the lack of focus on the environment will cause usage of materials that might harm the environment unnecessarily. This could affect the reputation of the company negatively both short and long term, which is why a lot of focus goes into this area. In 2020, 5 of Balder's properties have been DGNB Gold certified.

It is the assessment of the management that a focus on certification of the property portfolio is a contributory factor in ensuring the values of the company both on the short term and on a long-term basis.

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

Balder har et stort fokus på, at der er respekt for menneske- og arbejdstagerrettigheder dels i form af medarbejder forhold og dels i form samarbejde med leverandører. Politikkerne er fastlagt som en del af ansættelsesaftalerne, samt medarbejderhåndbogen – desuden er det Balder forventning at der et fagligt og udviklende arbejdsmiljø der samtidig er inspirerende og udfordrende. Dette sker ved træning, kurser og udvikling for den enkelte.

Det er ligeledes væsentligt at der er fokus på samarbejde med det store antal af leverandører som er med til bygge, udvikle og vedligeholde vores portefølje af ejendomme. Balder har som krav til alle leverandører at danske regler og lovgivning overholdes. Vi arbejder primært med den samme gruppe af leverandører således at tillid opbygges og kvaliteten af bygningerne sikres.

Balder har i 2020 ikke kendskab til at der sket overtrædelse af menneske- og arbejdstager-rettighederne.

Hvis ikke der holdes stort fokus på menneskerettigheder og arbejdstagerrettigheder, opstår der risiko for at både medarbejderes og leverandører diskrimineres imod, hvilket bevirker at motivationen forsvinder, samt medfører risiko for at kvaliteten svækkes, herunder værdiskabelsen i ejendommene og Balders omdømme.

Balder har nul tolerance overfor korruption og bestikkelse, således er der klare regler for medarbejderne for dette område. Dels fremgår der specifikke regler i medarbejderhåndbogen om gavepolitik, repræsentation til leverandører og kunder, samt klare regler for deltagelse i arrangementer med leverandører. Vi er ikke bekendt med overtrædelser indenfor området i 2020.

Balder focuses on respect for human rights as well as employees' rights partly in the form of employee relations and partly in collaboration with suppliers. The policies are established as part of the employment contracts as well as the company handbook – moreover it is Balder's expectation to have a professional and stimulating working environment that is inspiring and challenging. This happens through training, courses and individual development.

In similar fashion it is essential to focus on collaboration with the large number of suppliers that help build, develop and maintain our property portfolio. Balder demands all suppliers to adhere to Danish rules and laws. We primarily work with the same group of suppliers in order to build trust and secure the quality of the properties.

As of 2020, Balder is not aware of any violations of human rights nor employee rights.

If there is a lack of focus on human rights and employees' rights there is a risk that employees and suppliers could be discriminated against which could lead to lack of motivation from employees and suppliers as well as a risk for weakened quality hereunder the value creation in the properties not to mention that it would hurt Balder's reputation.

Balder has a zero-tolerance policy regarding corruption and bribery so there is a clear set of rules regarding this. Partly specific rules can be found in the company handbook regarding gift policies, representation regarding suppliers and customers as well as clear rules for participation in events with suppliers. We are not aware of any violations within this area in 2020.

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

Risikoen ved ikke at fokusere på området kan være uhensigtsmæssigt indgåede leverandøraftaler som ikke er indgået i Balders interesse eller indgåede lejekontrakter hvor en Balder medarbejdet er blevet påvirket i forbindelse med indgåelse af kontrakten på et lejemål. Dette kan skade Balder både økonomisk og på virksomhedens omdømme.

The risk of not focusing on this area is could be undesirable supplier contracts which are entered into without Balder's best interest in mind or lease contracts, where a Balder employee have been affected in connection with the agreement of an apartment. This can hurt Balder both financially and Balder's reputation.

Beskrivelse af virksomhedens forretningsmodel

Kønsmæssig sammensætning af ledelsen

Beskrivelse af måltal vedrørende det underrepræsenterede køn

Information om status for opfyldelse af måltal vedrørende det underrepræsenterede køn

Balder Danmark beskæftigede 81 ansatte med udgangen af år 2020. Balders bestyrelse forholder sig løbende til, at sammensætningen i ledelsen, sker på en sådan måde, at den danske koncern kan løse sine ledelsesfunktioner med de bedste forudsætninger. Der er ikke defineret specifikke politikker omkring måltal for det underrepræsenteret køn, da der er opnået ligelig fordeling på begge ledelsesniveauer.

Balder Danmarks bestyrelse består af 3 personer, fordelt med 1 kvinde og 2 mænd. Selskabets direktion består af 4 personer, fordelt med 1 kvinde og 3 mænd. Det operationelle niveau (afdelingsledelse) er fordelt med 5 kvinder og 5 mænd. Med baggrund i dette har man sikret en ligelig fordeling.

Description of the company's business model

Gender composition of the management

Description of target figures for the underrepresented gender

Progress report regarding the achievement of target figures for the underrepresented gender

Balder employed 81 employees at the end of 2020. Balder's Board of Directors continuously observes that the composition of the management takes place in such way that the Danish Group can take care of the management functions from the best possible outset. There has not been defined specific policies regarding target figures for the underrepresented gender as there has been achieved equal distribution on both management levels.

The Board at Balder Danmark consists of three people – one woman and two men. The management of the company consists of four people – one woman and three man. The operational level (the team management) is composed by five women and five men. On this basis, an equal gender composition has been ensured.

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

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

	Note	Koncern *Group* 2020 t.DKK	Koncern *Group* 2019 t.DKK.	Moderselskab *Parent company* 2020 t.DKK	Moderselskab *Parent company* 2019 t.DKK.
Nettoomsætning ***Revenue***	3	**734.826**	**416.168**	**41.672**	**31.085**
Andre driftsindtægter *Other operating income*	4	8.132	0	0	0
Ejendomsomkostninger *Property expenses*		-108.472	-94.650	0	0
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer *Raw materials and consumables*		-267.570	-10.701	0	-171
Andre eksterne omkostninger *Other external expenses*		-31.140	-24.321	-51.585	-31.531
Bruttoresultat ***Gross profit***		**335.776**	**286.496**	**-9.913**	**-617**
Personaleomkostninger *Staff costs*	5	-44.229	-31.733	0	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver *Depreciation, amortisation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment*	6	-4.125	-2.274	-352	-181
Andre driftsomkostninger *Other operating costs*		-25.738	0	0	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer ***Profit/loss on ordinary activities before fair value adjustments***		**261.684**	**252.489**	**-10.265**	**-798**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme *Fair value adjustments of investment properties*		903.441	538.688	0	0
Resultat før finansielle poster ***Profit/loss before net financials***		**1.165.125**	**791.177**	**-10.265**	**-798**
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder *Income from investments in subsidiaries*	8	0	0	860.475	566.562
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder *Income from investments in associates*	9	5.972	20.381	8.706	20.381
Finansielle indtægter *Financial income*	10	382	129	34.329	33.144
Finansielle omkostninger *Financial costs*	11	-94.194	-90.603	-60.041	-60.657

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december (fortsat)
Income statement 1 January - 31 December (continued)

		Koncern *Group*		Moderselskab *Parent company*	
	Note	2020	2019	2020	2019
		t.DKK	t.DKK.	t.DKK	t.DKK.
Resultat før skat ***Profit/loss before tax***		**1.077.285**	**721.084**	**833.204**	**558.632**
Skat af årets resultat *Tax on profit/loss for the year*	12	-233.508	-160.503	13.367	3.840
Årets resultat ***Profit/loss for the year***		**843.777**	**560.581**	**846.571**	**562.472**
Resultatdisponering *Distribution of profit*	13				

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

Balance 31. december
Balance sheet 31 December

Aktiver
Assets

	Note	Koncern *Group* 2020 t.DKK	Koncern *Group* 2019 t.DKK	Moderselskab *Parent company* 2020 t.DKK	Moderselskab *Parent company* 2019 t.DKK
Erhvervede patenter *Acquired patents*		0	0	0	0
Immaterielle anlægsaktiver *Intangible assets*	14	**0**	**0**	**0**	**0**
Investeringsejendomme *Investment properties*	15	12.867.131	11.007.322	0	0
Grunde og bygninger *Land and buildings*	16	204.000	200.000	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar *Other fixtures and fittings, tools and equipment*	16	1.022	1.078	614	837
Indretning af lejede lokaler *Leasehold improvements*	16	267	338	267	338
Materielle anlægsaktiver *Tangible assets*		**13.072.420**	**11.208.738**	**881**	**1.175**
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder *Investments in subsidiaries*	17	0	0	5.822.525	4.705.294
Kapitalandele i associerede virksomheder *Investments in associates*	18	135.745	39.433	140.149	39.433
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder *Receivables from group enterprises*	19	0	0	1.346.177	0
Deposita *Deposits*	19	721	715	715	715
Finansielle anlægsaktiver *Fixed asset investments*		**136.466**	**40.148**	**7.309.566**	**4.745.442**
Anlægsaktiver i alt *Total non-current assets*		**13.208.886**	**11.248.886**	**7.310.447**	**4.746.617**
Varer under fremstilling *Work in progress*		185.067	0	0	0
Færdigvarer og handelsvarer *Finished goods and goods for resale*		145	126	0	0
Varebeholdninger *Inventories*	20	**185.212**	**126**	**0**	**0**

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

Balance 31. december (fortsat)
Balance sheet 31 December (continued)

Aktiver
Assets

	Note	Koncern *Group* 2020 t.DKK	Koncern *Group* 2019 t.DKK	Moderselskab *Parent company* 2020 t.DKK	Moderselskab *Parent company* 2019 t.DKK
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser *Trade receivables*		29.691	3.232	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder *Receivables from group enterprises*		0	0	60.953	1.289.198
Andre tilgodehavender *Other receivables*		24.789	6.960	1.300	0
Udskudt skatteaktiv *Deferred tax asset*	23	0	0	10.889	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag *Joint taxation contributions receivable*		0	0	40.575	33.678
Periodeafgrænsningsposter *Prepayments*		23.469	20.220	278	45
Tilgodehavender ***Receivables***		**77.949**	**30.412**	**113.995**	**1.322.921**
Likvide beholdninger ***Cash at bank and in hand***		**233.078**	**130.592**	**535**	**833**
Omsætningsaktiver i alt ***Total current assets***		**496.239**	**161.130**	**114.530**	**1.323.754**
Aktiver i alt ***Total assets***		**13.705.125**	**11.410.016**	**7.424.977**	**6.070.371**

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

Balance 31. december
Balance sheet 31 December

Passiver
Equity and liabilities

	Note	Koncern *Group* 2020 t.DKK	Koncern *Group* 2019 t.DKK	Moderselskab *Parent company* 2020 t.DKK	Moderselskab *Parent company* 2019 t.DKK
Virksomhedskapital *Share capital*		500	500	500	500
Reserve for opskrivninger *Revaluation reserve*		64.260	59.219	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode *Reserve for net revaluation under the equity method*		8.936	14.433	3.893.771	3.034.321
Overført resultat *Retained earnings*		3.927.284	3.079.868	106.709	119.199
Egenkapital ***Equity***	21	**4.000.980**	**3.154.020**	**4.000.980**	**3.154.020**
Minoritetsinteresser ***Minority interests***	22	**4.583**	**0**	**0**	**0**
Hensættelse til udskudt skat *Provision for deferred tax*	23	1.099.043	899.517	0	52
Andre hensættelser *Other provisions*	24	654	0	0	0
Hensatte forpligtelser i alt ***Total provisions***		**1.099.697**	**899.517**	**0**	**52**
Gæld til realkreditinstitutter *Mortgage loans*		5.087.567	4.122.245	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder *Prepayments received from customers*		14.695	0	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder *Payables to group enterprises*		2.160.376	0	2.160.376	0
Selskabsskat *Corporation tax*		47	0	0	0
Anden gæld *Other payables*		0	1.260	0	0
Langfristede gældsforpligtelser ***Total non-current liabilities***	25	**7.262.685**	**4.123.505**	**2.160.376**	**0**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser *Short-term part of long-term debet*	25	46.119	67.277	0	0
Banker *Banks*		963.949	709.536	2	0

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

Balance 31. december (fortsat)
Balance sheet 31 December (continued)

Passiver
Equity and liabilities

	Note	Koncern *Group* 2020 t.DKK	Koncern *Group* 2019 t.DKK	Moderselskab *Parent company* 2020 t.DKK	Moderselskab *Parent company* 2019 t.DKK
Modtagne forudbetalinger fra kunder *Prepayments received from customers*		17.222	52	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser *Trade payables*		105.014	99.866	383	126
Gæld til tilknyttede virksomheder *Payables to group enterprises*		0	2.190.132	1.225.302	2.885.917
Selskabsskat *Corporation tax*		33.881	31.342	33.456	29.022
Anden gæld *Other payables*		134.110	101.593	4.478	1.234
Periodeafgrænsningsposter *Deferred income*	26	36.885	33.176	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser ***Total current liabilities***		**1.337.180**	**3.232.974**	**1.263.621**	**2.916.299**
Gældsforpligtelser i alt ***Total liabilities***		**8.599.865**	**7.356.479**	**3.423.997**	**2.916.299**
Passiver i alt ***Total equity and liabilities***		**13.705.125**	**11.410.016**	**7.424.977**	**6.070.371**
Kapitalberedskab *Other anomalies in the annual report*	1				
Efterfølgende begivenheder *Subsequent events*	2				
Leje- og leasingforpligtelser *Rental agreements and lease commitments*	27				
Eventualforpligtelser *Contingent liabilities*	28				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser *Mortgages and collateral*	29				
Nærtstående parter og ejerforhold *Related parties and ownership structure*	30				
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor *Fee to auditors appointed at the general meeting*	31				

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

Egenkapitalopgørelse
Statement of changes in equity

Koncern
Group

	Virksomheds-kapital *Share capital*	Reserve for op-skrivninger *Revaluation reserve*	Reserve for net-toopskrivning efter den indre værdis metode *Reserve for net re-valuation under the equity method*	Overført resultat *Retained earnings*	I alt *Total*
Egenkapital 1. januar 2020 *Equity at 1 January 2020*	500	59.219	14.433	3.079.868	3.154.020
Årets opskrivning *Revaluation for the year*	0	5.639	0	0	5.639
Opløsning af tidligere års opskrivning *Dissolution of previous years' revaluation*	0	-598	0	598	0
Valutakursregulering udenlandske enheder *Exchange adjustment, foreign*	0	0	0	389	389
Øvrige egenkapitalbevægelser *Other equity movements*	0	0	-1.670	1.670	0
Årets resultat *Net profit/loss for the year*	0	0	5.973	834.959	840.932
Udloddet udbytte fra associerede virksomheder *Distributed dividends from investments in associates*	0	0	-9.800	9.800	0
Egenkapital 31. december 2020 ***Equity at 31 December 2020***	**500**	**64.260**	**8.936**	**3.927.284**	**4.000.980**

	Virksomheds-kapital *Share capital*	Reserve for op-skrivninger *Revaluation reserve*	Reserve for net-toopskrivning efter den indre værdis metode *Reserve for net re-valuation under the equity method*	Overført resultat *Retained earnings*	I alt *Total*
Egenkapital 1. januar 2019 *Equity at 1 January 2019*	500	57.907	23.452	2.509.689	2.591.548
Årets opskrivning *Revaluation for the year*	0	1.891	0	0	1.891
Opløsning af tidligere års opskrivning *Dissolution of previous years' revaluation*	0	-579	0	579	0
Årets resultat *Net profit/loss for the year*	0	0	20.381	540.200	560.581
Udloddet udbytte fra associerede virksomheder *Distributed dividends from investments in associates*	0	0	-29.400	29.400	0
Egenkapital 31. december 2019 ***Equity at 31 December 2019***	**500**	**59.219**	**14.433**	**3.079.868**	**3.154.020**

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

Egenkapitalopgørelse
Statement of changes in equity

Moderselskab
Parent company

	Virksomheds-kapital *Share capital*	Reserve for net-toopskrivning efter den indre værdis metode *Reserve for net re-valuation under the equity method*	Overført resultat *Retained earnings*	I alt *Total*
Egenkapital 1. januar 2020 *Equity at 1 January 2020*	500	3.034.321	119.199	3.154.020
Valutakursregulering udenlandske enheder *Exchange adjustment, foreign*	0	389	0	389
Øvrige egenkapitalbevægelser *Other equity movements*	0	-320	320	0
Årets resultat *Net profit/loss for the year*	0	869.181	-22.610	846.571
Udloddet udbytte fra associerede virksomheder *Distributed dividends from investments in associates*	0	-9.800	9.800	0
Egenkapital 31. december 2020 ***Equity at 31 December 2020***	**500**	**3.893.771**	**106.709**	**4.000.980**

	Virksomheds-kapital *Share capital*	Reserve for net-toopskrivning efter den indre værdis metode *Reserve for net re-valuation under the equity method*	Overført resultat *Retained earnings*	I alt *Total*
Egenkapital 1. januar 2019 *Equity at 1 January 2019*	500	0	114.270	114.770
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis *Net effect from change of accounting policy*	0	2.476.778	0	2.476.778
Korrigeret egenkapital 1. januar 2019 *Adjusted equity at 1 January 2019*	500	2.476.778	114.270	2.591.548
Årets resultat *Net profit/loss for the year*	0	586.943	-24.471	562.472
Udloddet udbytte fra associerede virksomheder *Distributed dividends from investments in associates*	0	-29.400	29.400	0
Egenkapital 31. december 2019 ***Equity at 31 December 2019***	**500**	**3.034.321**	**119.199**	**3.154.020**

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december
Cash flow statement 1 January - 31 December

	Note	Koncern *Group* 2020 t.DKK	2019 t.DKK.
Årets resultat *Net profit/loss for the year*		843.777	560.581
Reguleringer *Adjustments*	32	-581.984	-301.791
Ændring i driftskapital *Change in working capital*	33	-309	75.173
Pengestrømme fra drift før finansielle poster ***Cash flows from operating activities before financial income and expenses***		**261.484**	**333.963**
Renteindbetalinger og lignende *Interest income and similar income*		382	129
Renteudbetalinger og lignende *Interest expenses and similar charges*		-94.194	-90.602
Pengestrømme fra ordinær drift ***Cash flows from ordinary activities***		**167.672**	**243.490**
Betalt selskabsskat *Corporation tax paid*		-37.110	-23.073
Pengestrømme fra driftsaktivitet ***Cash flows from operating activities***		**130.562**	**220.417**
Køb af materielle anlægsaktiver *Purchase of property, plant and equipment*		-881.020	-1.265.600
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v. *Fixed asset investments made etc*		-101.816	0
Køb af virksomhed *Business acquisition*		-76.247	0
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder *Dividends received from associates*		9.800	29.400
Pengestrømme fra investeringsaktivitet ***Cash flows from investing activities***		**-1.049.283**	**-1.236.200**
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter *Repayment of mortgage loans*		-807.034	-390.769
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder *Repayment of payables to group enterprises*		-105.147	311.407
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter *Optagelse af gæld til realkreditinstitutter*		1.909.116	1.209.536
Minoritetsinteresser *Minority interests*		6.253	0
Andre reguleringer *Other adjustments*		18.019	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet ***Cash flows from financing activities***		**1.021.207**	**1.130.174**
Ændring i likvider		**102.486**	**114.391**

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december (fortsat)
Cash flow statement 1 January - 31 December (continued)

		Koncern *Group*	
	Note	2020	2019
		t.DKK	t.DKK.
Change in cash and cash equivalents			
Likvider 1. januar 2020 *Cash and cash equivalents at 1 January 2020*		130.592	16.201
Likvider 31. december 2020 ***Cash and cash equivalents at 31 December 2020***		**233.078**	**130.592**
Likvider specificeres således: *Analysis of cash and cash equivalents:*			
Likvide beholdninger *Cash at bank and in hand*		233.078	130.592
Likvider 31. december 2020 ***Cash and cash equivalents at 31 December 2020***		**233.078**	**130.592**

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

Noter
Notes

1 Kapitalberedskab
Other anomalies in the annual report

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

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

2 Efterfølgende begivenheder
Subsequent events

Det er ledelsens vurdering, at den nuværende situation i relation til virus udbruddet COVID-19, ikke i væsentligt omfang har indflydelse på selskabets aktiviteter og drift i 2021. Det skal dog bemærkes, at en del af datterselskabernes væsentligste aktivitet er enten udlejning af hotelejendomme eller egentlig hoteldrift. Disse datterselskaber udgør indtjeningsmæssigt ca. en sjettedel af den samlede omsætning i Balder Danmark koncernen. Ledelsen overvåger løbende situationen.

It is management's assessment that the current situation, with regards to the COVID-19 virus outbreak, will not have a significant impact on the activities and operations of the company in 2021. However, it should be noted that the main activity of some subsidiaries is either letting of hotel properties or actual hotel operation. These subsidiaries amount to approx. one-sixth of the total turnover in the Balder Denmark Group. Management continuously monitors the situation.

	Koncern *Group*		Moderselskab *Parent company*	
	2020	2019	2020	2019
	t.DKK	t.DKK.	t.DKK	t.DKK.
3 Nettoomsætning ***Revenue***				
Lejeindtægter, bolig *Rental income, residential*	327.724	258.167	0	0
Lejeindtægter, erhverv *Rental income, commercial*	105.170	114.799	0	0
Øvrige huslejerelaterede indtægter *Other rental income*	5.332	806	0	0
Koncern intern salg *Group internal sales*	0	0	41.672	31.085
Salg af ejendomme *Sale of properties*	288.215	0	0	0
Omsætning hotel *Revenue hotel*	8.385	42.396	0	0
Nettoomsætning i alt ***Total revenue***	**734.826**	**416.168**	**41.672**	**31.085**

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

Noter
Notes

		Koncern *Group*		Moderselskab *Parent company*	
		2020	2019	2020	2019
		t.DKK	t.DKK.	t.DKK	t.DKK.
4	**Andre driftsindtægter** *Other operating income*				
	Fortjeneste ved salg af anlægsaktiver *Gain/loss on sale of assets*	56	0	0	0
	Lønkompensation Covid-19, hoteldrift *Salary compensation Covid-19, hotel operation*	1.314	0	0	0
	Kompensation Covid-19, hoteldrift *Compensation Covid-19, hotel operation*	6.762	0	0	0
		8.132	**0**	**0**	**0**
5	**Personaleomkostninger** *Staff costs*				
	Lønninger *Wages and salaries*	40.364	30.074	0	0
	Pensioner *Pensions*	3.283	1.213	0	0
	Andre omkostninger til social sikring *Other social security costs*	582	446	0	0
		44.229	**31.733**	**0**	**0**
	Heraf udgør vederlag til direktion: *Including remuneration to the executive board:*				
	Direktion og bestyrelse *Executive Board and Supervisory Board*	5.558.320	4.894.513	0	0
		5.558.320	**4.894.513**	**0**	**0**
	Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere *Average number of employees*	81	68	0	0

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

Noter
Notes

		Koncern *Group*		Moderselskab *Parent company*	
		2020	2019	2020	2019
		t.DKK	t.DKK.	t.DKK	t.DKK.
6	**Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver** ***Depreciation, amortisation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment***				
	Afskrivninger immaterielle anlægsaktiver *Depreciation intangible assets*	1.675	0	0	0
	Afskrivninger materielle anlægsaktiver *Depreciation tangible assets*	2.430	2.274	352	181
	Nedskrivninger materielle anlægsaktiver *Impairment tangible assets*	20	0	0	0
		4.125	**2.274**	**352**	**181**

7	**Oplysning om dagsværdi** ***Fair value disclosure***				
	Investeringsejendomme ***Investment properties***				
	Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen *Fair value adjustments recognised in the income statement*	903.441	538.688	0	0
	Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo *Fair value of an asset or a liability that is measured at fair value, closing*	12.867.131	11.007.322	0	0

		Moderselskab *Parent company*	
		2020	2019
		t.DKK	t.DKK.
8	**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder** ***Income from investments in subsidiaries***		
	Andel af overskud i tilknyttede virksomheder *Share of profits of subsidiaries*	861.588	566.562
	Afskrivning af goodwill *Amortisation of goodwill*	-1.113	0
		860.475	**566.562**

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

Noter
Notes

		Koncern *Group*		Moderselskab *Parent company*	
		2020	2019	2020	2019
		t.DKK	t.DKK.	t.DKK	t.DKK.
9	**Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder** ***Income from investments in associates***				
	Andel af overskud i associerede virksomheder *Share of profits of associates*	7.598	22.007	10.332	22.007
	Afskrivning af goodwill *Amortisation of goodwill*	-1.626	-1.626	-1.626	-1.626
		5.972	**20.381**	**8.706**	**20.381**
10	**Finansielle indtægter** ***Financial income***				
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder *Interest received from subsidiaries*	0	0	34.329	33.144
	Andre finansielle indtægter *Other financial income*	171	81	0	0
	Kursreguleringer *Exchange adjustments*	197	0	0	0
	Valutakursgevinster *Exchange gains*	14	48	0	0
		382	**129**	**34.329**	**33.144**
11	**Finansielle omkostninger** ***Financial costs***				
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder *Financial expenses, group entities*	58.283	57.622	58.387	59.421
	Andre finansielle omkostninger *Other financial costs*	35.841	32.855	1.654	1.236
	Valutakurstab *Exchange loss*	70	126	0	0
		94.194	**90.603**	**60.041**	**60.657**

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

Noter
Notes

		Koncern *Group*		Moderselskab *Parent company*	
		2020	2019	2020	2019
		t.DKK	t.DKK.	t.DKK	t.DKK.
12	**Skat af årets resultat** ***Tax on profit/loss for the year***				
	Årets aktuelle skat *Current tax for the year*	40.068	32.197	-2.273	-3.841
	Årets udskudte skat *Deferred tax for the year*	192.728	128.333	-10.941	28
	Regulering af skat vedrørende tidligere år *Adjustment of tax concerning previous years*	712	-27	-153	-27
		233.508	**160.503**	**-13.367**	**-3.840**
13	**Resultatdisponering** ***Distribution of profit***				
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode *Reserve for net revaluation under the equity method*	5.973	20.381	869.181	586.943
	Overført resultat *Retained earnings*	834.959	540.200	-22.610	-24.471
		840.932	560.581	846.571	562.472
	Minoritetsinteresser	2.845	0	0	0
		843.777	**560.581**	**846.571**	**562.472**

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

Noter
Notes

14 Immaterielle anlægsaktiver
Intangible assets

Koncern
Group

	Erhvervede patenter *Acquired patents*
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb *Net effect from merger and acquisition*	3.675
Kostpris 31. december 2020 *Cost at 31 December 2020*	3.675
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb *Exchange adjustment*	2.000
Årets nedskrivninger *Impairment losses for the year*	1.675
Af- og nedskrivninger 31. december 2020 *Impairment losses and amortisation at 31 December 2020*	3.675
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020 ***Carrying amount at 31 December 2020***	**0**

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

15 Aktiver der måles til dagsværdi
Assets measured at fair value

	Koncern *Group* Investeringsejendomme *Investment properties*
Kostpris 1. januar 2020 *Cost at 1 January 2020*	7.503.766
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb *Net effect from merger and acquisition*	41.565
Tilgang i årets løb *Additions for the year*	963.042
Afgang i årets løb *Disposals for the year*	-82.267
Kostpris 31. december 2020 *Cost at 31 December 2020*	8.426.106
Værdireguleringer 1. januar 2020 *Revaluations at 1 January 2020*	3.503.557
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb *Net effect from merger and acquisition*	34.027
Årets værdireguleringer *Revaluations for the year*	903.441
Værdireguleringer 31. december 2020 *Revaluations at 31 December 2020*	4.441.025
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020 ***Carrying amount at 31 December 2020***	**12.867.131**

Årets renteomkostninger indregnet i kostprisen udgør t.DKK 25.086.
Interest expenses for the year recognised as part of cost ofassets amounts to T.DKK 25.086.

Opgørelse af dagsværdi
Fair value estimation

Dagsværdi af investeringsejendom er beregnet i en 10-årig DCF-model.
Fair value of investment property has been estimated using a 10-year DCF-model.

Ejendomsporteføljen består af 36 ejendomme, herunder 13 beboelsesejendomme, 9 beboelsesejendomme under opførelse, 6 hotel ejendomme, 5 erhvervsejendomme og 3 parkeringshuse.
The real estate portfolio consists of 36 properties; 13 residential properties, 9 residential properties under construction, 6 hotel properties, 5 commercial properties and 3 car parks.

Investeringsejendommene er beliggende i Storkøbenhavn (antal 27) og Region Sjælland (antal 9).
The investment properties are situated in Greater Copenhagen (29 in total) and Region Zealand (9 in total).

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

15 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)
Assets measured at fair value (continued)

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi
Significant fair value assumptions

Afkastkrav mellem 3% og 6%
Yield rate between 3% and 6%

Husleje mellem DKK 1.024 pr. kvm/år og DKK 2.270 pr. kvm/år
Rent between DKK 1,024 sq. m./year and 2,270 sq. m./year

Inflation 2%
Inflation 2%

Driftsomkostninger mellem DKK 30 pr. kvm./år og DKK 240 pr. kvm./år
Operating expenses between DKK 30 sq. m./year and DKK 240 sq. m./year

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

16 Materielle anlægsaktiver
Tangibel assets

Koncern
Group

	Grunde og bygninger *Land and buildings*	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar *Other fixtures and fittings, tools and equipment*	Indretning af lejede lokaler *Leasehold improvements*
Kostpris 1. januar 2020 *Cost at 1 January 2020*	145.147	2.363	356
Tilgang i årets løb *Additions for the year*	236	195	0
Afgang i årets løb *Disposals for the year*	0	-86	0
Kostpris 31. december 2020 *Cost at 31 December 2020*	145.383	2.472	356
Opskrivninger 1. januar 2020 *Revaluations at 1 January 2020*	59.798	0	0
Årets opskrivninger *Revaluations for the year*	5.639	0	0
Opskrivninger 31. december 2020 *Revaluations at 31 December 2020*	65.437	0	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020 *Impairment losses and depreciation at 1 January 2020*	4.945	1.286	18
Årets afskrivninger *Depreciation for the year*	1.875	484	71
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver *Reversal of impairment and depreciation of sold assets*	0	-320	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2020 *Impairment losses and depreciation at 31 December 2020*	6.820	1.450	89
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020 ***Carrying amount at 31 December 2020***	**204.000**	**1.022**	**267**
Regnskabsmæssig værdi af materielle anlægsaktiver, som ville have været indregnet, hvis opskrivning ikke havde været foretaget *Accounting value of items of property, plant and equipment which would have been recognised had the assets not been revalued*	139.740	1.022	267

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

16 Materielle anlægsaktiver (fortsat)
Tangibel assets (continued)

Moderselskab
Parent company

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar *Other fixtures and fittings, tools and equipment*	Indretning af lejede lokaler *Leasehold improvements*
Kostpris 1. januar 2020 *Cost at 1 January 2020*	1.379	356
Tilgang i årets løb *Additions for the year*	57	0
Kostpris 31. december 2020 *Cost at 31 December 2020*	1.436	356
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020 *Impairment losses and depreciation at 1 January 2020*	542	18
Årets afskrivninger *Depreciation for the year*	281	71
Impairment and depreciation of sold assets for the year		
Reversal of impairment and depreciation of sold assets		
Af- og nedskrivninger 31. december 2020 *Impairment losses and depreciation at 31 December 2020*	823	89
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020 ***Carrying amount at 31 December 2020***	**613**	**267**

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

Noter
Notes

	Moderselskab *Parent company*	
	2020	2019
	t.DKK	t.DKK
17 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder ***Investments in subsidiaries***		
Kostpris 1. januar 2020 *Cost at 1 January 2020*	1.685.406	1.637.618
Tilgang i årets løb *Additions for the year*	256.687	50.120
Afgang i årets løb *Disposals for the year*	0	-2.332
Kostpris 31. december 2020 *Cost at 31 December 2020*	1.942.093	1.685.406
Værdireguleringer 1. januar 2020 *Revaluations at 1 January 2020*	3.019.888	2.453.326
Valutakursregulering *Exchange adjustment*	389	0
Årets resultat *Net profit/loss for the year*	861.588	566.562
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto *Other equity movements, net*	-320	0
Afskrivning på goodwill *Amortisation of goodwill*	-1.113	0
Værdireguleringer 31. december 2020 *Revaluations at 31 December 2020*	3.880.432	3.019.888
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020 ***Carrying amount at 31 December 2020***	**5.822.525**	**4.705.294**

Positive forskelsbeløb ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi udgør t.DKK 1.114.
Positive balances ascertainable on initial recognition of equity investments measured at equity value amounts to T.DKK 1,114.

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

17 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder (fortsat)
Investments in subsidiaries (continued)

Moderselskab
Parent company

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

Navn *Name*	Hjemsted *Registered office*	Ejerandel *Ownership interest*	Egenkapital *Equity*	Årets resultat *Profit/loss for the year*
Balder Elsehus ApS	KBH/CPH	100%	255.098	30.740
Balder Stævnen ApS	KBH/CPH	100%	141.383	11.755
Balder Agerhusene ApS	KBH/CPH	100%	89.430	48.591
Balder Lerholmen ApS	KBH/CPH	100%	88.461	38.698
Balder Fælledudsigten ApS	KBH/CPH	100%	36.115	-2.367
Balder Fælledkanten ApS	KBH/CPH	100%	319.470	96.137
Balder Hesteskoen ApS	KBH/CPH	100%	370.581	25.872
Balder Lavetten ApS	KBH/CPH	100%	365.367	112.074
Balder Øresund Strandpark ApS	KBH/CPH	100%	884.043	58.524
Balder Bastionen ApS	KBH/CPH	100%	262.629	203.152
Balder Skibbroen ApS	KBH/CPH	100%	447.946	44.589
Balder Carlsbakken ApS	KBH/CPH	100%	107.088	56.969
Balder NBG ApS	KBH/CPH	100%	64.154	992
Wallmans CB A/S	KBH/CPH	100%	70.839	860
Hotel Østerport, København ApS	KBH/CPH	100%	12.877	-12.008
Balder Østerport ApS	KBH/CPH	100%	70.573	11.998
Balder Greve ApS	KBH/CPH	100%	73.652	9.622
Balder Engvej ApS	KBH/CPH	100%	730	1.239
Østerfælled Holding ApS	KBH/CPH	100%	44.021	-29
Balder HPG A/S	KBH/CPH	100%	72.679	408
Balder Projektudvikling Danmark ApS	KBH/CPH	100%	-2.480	-61

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

Noter
Notes

Balder Administration ApS	KBH/CPH	100%	5.484	484
ApS Komplementarselskabet Sundbyberg	KBH/CPH	100%	233	3
K/S Sundbyberg	KBH/CPH	100%	113.785	10.909
Balder Høje Taastrup C A17 ApS	KBH/CPH	100%	40	0
Balder Høje Taastrup C A10 ApS	KBH/CPH	100%	39.628	-412
Balder Ofeliahaven ApS	KBH/CPH	100%	44.125	4.085
Balder Lynghaven ApS	KBH/CPH	100%	63.036	13.036
Balder Green Hills ApS	KBH/CPH	100%	116.595	16.555
Balder Projektselskab A ApS	KBH/CPH	100%	40	0
Balder Projektselskab D ApS	KBH/CPH	100%	40	0
Triumph Hovvej ApS	KBH/CPH	100%	36.380	18.217
Triumph Logistik ApS	KBH/CPH	100%	18.568	1.149
Triumph Erhvervsudlejning ApS	KBH/CPH	100%	13.108	7.035
Bovieran Danmark A/S	KBH/CPH	100%	23.415	14.802
Lavetten Parkering ApS	KBH/CPH	100%	19.362	62
Fælledkanten Parkering ApS	KBH/CPH	100%	12.005	105

Kapitalandele i underliggende selskaber er indregnet til kostpris. I moderselskabet indregnes disse, jf. koncernens regnskabspraksis, efter indre værdis metode. Således vil ovenstående oplyste regnskabstal differere fra hinanden grundet forskellig regnskabspraksis i moderselskabet og datterselskaber.
For Balder Projektselskab A ApS, Balder Projektselskab D ApS, Lavetten Parkering ApS og Fælledkanten Parkering ApS er første årsrapport endnu ikke aflagt.

Equity holdings in underlying companies are recognised at cost price. In the parent company investments are recognised at equity value, cf. group accounting policies. Hence the above-mentioned accounting figures will differ due to different accounting policies between the parent company and the subsidiaries.
For Balder Projektselskab A ApS, Balder Projektselskab D ApS, Lavetten Parkering ApS and Fælledkanten Parkering ApS the first annual report has not yet been prepared.

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

Noter
Notes

	Koncern *Group*		Moderselskab *Parent company*	
	2020	2019	2020	2019
	t.DKK	t.DKK	t.DKK	t.DKK
18 Kapitalandele i associerede virksomheder *Investments in associates*				
Kostpris 1. januar 2020 *Cost at 1 January 2020*	25.000	25.000	25.000	25.000
Tilgang i årets løb *Additions for the year*	101.810	0	101.810	0
Kostpris 31. december 2020 *Cost at 31 December 2020*	126.810	25.000	126.810	25.000
Værdireguleringer 1. januar 2020 *Revaluations at 1 January 2020*	14.433	23.452	14.433	23.452
Årets resultat *Net profit/loss for the year*	7.598	22.007	10.332	22.007
Udbytte modtaget *Received dividend*	-9.800	-29.400	-9.800	-29.400
Overførsler i årets løb *Transfers for the year*	-1.670	0	0	0
Afskrivning på goodwill *Amortisation of goodwill*	-1.626	-1.626	-1.626	-1.626
Værdireguleringer 31. december 2020 *Revaluations at 31 December 2020*	8.935	14.433	13.339	14.433
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020 *Carrying amount at 31 December 2020*	**135.745**	**39.433**	**140.149**	**39.433**

Positive forskelsbeløb ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi udgør t.DKK 17.930.
Positive balances ascertainable on initial recognition of equity investments measured at equity value amounts to T.DKK 17,930.

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

Navn *Name*	Hjemsted *Registered office*	Ejerandel *Ownership interest*	Egenkapital *Equity*	Årets resultat *Profit/loss for the year*
Sjælsø Management ApS	KBH/CPH	49%	61.657	21.086
Millennium HoldCo ApS	KBH/CPH	50%	149.421	-4.815
			211.078	16.271

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

19 Finansielle anlægsaktiver
Fixed asset investments

Koncern
Group

	Deposita *Deposits*
Kostpris 1. januar 2020 *Cost at 1 January 2020*	715
Tilgang i årets løb *Additions for the year*	6
Kostpris 31. december 2020 *Cost at 31 December 2020*	721
Nedskrivninger 31. december 2020 *Impairment losses at 31 December 2020*	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020 ***Carrying amount at 31 December 2020***	**721**

Moderselskab
Parent company

	Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder *Receivables from group enterprises*	Deposita *Deposits*
Kostpris 1. januar 2020 *Cost at 1 January 2020*	0	715
Tilgang i årets løb *Additions for the year*	1.346.177	0
Kostpris 31. december 2020 *Cost at 31 December 2020*	1.346.177	715
Nedskrivninger 31. december 2020 *Impairment losses at 31 December 2020*	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020 ***Carrying amount at 31 December 2020***	**1.346.177**	**715**

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

Noter
Notes

	Koncern *Group*		Moderselskab *Parent company*	
	2020	2019	2020	2019
	t.DKK	t.DKK	t.DKK	t.DKK
20 Varebeholdninger *Inventories*				
Varer under fremstilling *Work in progress*	185.067	0	0	0
Færdigvarer og handelsvarer *Finished goods and goods for resale*	145	126	0	0
	185.212	**126**	**0**	**0**

Årets renteomkostninger indregnet i kostprisen t.DKK 3.234.
Interest expenses for the year recognised as part of cost ofassets amounts to T.DKK 3.234.

21 Egenkapital
Equity

Virksomhedskapitalen består af 500 aktier à nominelt t.DKK 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.
The share capital consists of 500 shares of a nominal value of t.DKK 1. No shares carry any special rights.

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:
The share capital has developed as follows:

	2020	2019	2018	2017	2016
	t.DKK	t.DKK	t.DKK	t.DKK	t.DKK
Virksomhedskapital 1. januar 2020 *Share capital at 1 January 2020*	500	500	500	80	80
Tilgang i året *Additions for the year*	0	0	0	420	0
Virksomhedskapital 31. december 2020 ***Share capital 31. december 2020***	**500**	**500**	**500**	**500**	**80**

22 Minoritetsinteresser
Minority interests

Minoritetsinteresser 1. januar 2020	0	0
Andel af årets resultat *Share of net profit/loss for the year*	2.845	0
Nettoeffekt som følge af fusion og virksomhedskøb efter sammenlægningsmetoden *Net effect from merger and acquisition under the uniting of interests method*	3.408	0
Øvrige egenkapitalbevægelser *Other equity movements*	-1.670	0
Minoritetsinteresser 31. december 2020 ***Minority interests* at 31 December 2020**	**4.583**	**0**

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

	Koncern *Group*		Moderselskab *Parent company*	
	2020	2019	2020	2019
	t.DKK	t.DKK	t.DKK	t.DKK
23 Hensættelse til udskudt skat ***Provision for deferred tax***				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2020 *Provision for deferred tax at 1 January 2020*	899.517	771.184	52	24
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen *Deferred tax recognised in income statement*	192.728	128.333	-52	28
Hensættelser til udskudt skat i forbindelse med tilgang ved fusion og køb af virksomhed *Provisions for deferred tax through mergers and business combinations*	6.798	0	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2020 ***Provision for deferred tax at 31 December 2020***	**1.099.043**	**899.517**	**0**	**52**
Hensættelse til udskudt skat vedrører: ***Provisions for deferred tax on:***				
Immaterielle anlægsaktiver *Intangible assets*	-578	0	0	0
Materielle anlægsaktiver *Property, plant and equipment*	1.112.739	897.116	39	52
Varebeholdninger *Inventories*	1.294	0	0	0
Amortisering *Amortisation*	-264	-231	0	0
Underskudsbegrænsning *Other taxable temporary differences*	-10.928	0	-10.928	0
Amortiseret lejerabat *Amortised rental discount*	2.515	2.632	0	0
Skattemæssigt underskud *Tax loss carry-forward*	-5.735	0	0	0
Overført til udskudt skatteaktiv *Transferred to deferred tax asset*	0	0	10.889	0
	1.099.043	**899.517**	**0**	**52**
Udskudt skatteaktiv ***Deferred tax asset***				
Opgjort skatteaktiv *Calculated tax asset*	0	0	10.889	0
Regnskabsmæssig værdi ***Carrying amount***	**0**	**0**	**10.889**	**0**

Det udskudte skatteaktiv er indregnet på baggrund af forventninger om positive driftsresultater for de kommende år.
The deferred tax asset is factored in on account of expected operating profits in the coming years.

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

Noter
Notes

	Koncern *Group*		Moderselskab *Parent company*	
	2020	2019	2020	2019
	t.DKK	t.DKK	t.DKK	t.DKK
24 Andre hensættelser *Other provisions*				
Hensat i året *Provision in year*	654	0	0	0
Saldo ultimo 31. december 2020 *Balance at 31 December 2020*	**654**	**0**	**0**	**0**
Over 5 år *Over 5 years*	654	0	0	0
	654	**0**	**0**	**0**

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser i forbindelse med byggeentrepriser. Der er indregnet andre hensatte forpligtelser på t.DKK 654 til forventede garantikrav på grundlag af tidligere erfaringer vedrørende niveauet for udbedringer.
Provision include expected costs for liability of the guarantor in connection with building contracts. Other provisions include 654 t.DKK for expected warranty claims based on former experiences regarding the level of repairs needed.

25 Langfristede gældsforpligtelser
Long term debt

Koncern *Group*	Gæld 1. januar 2020 *Debt at 1 January 2020*	Gæld 31. december 2020 *Debt at 31 December 2020*	Afdrag næste år *Instalment next year*	Restgæld efter 5 år *Debt outstanding after 5 years*
Gæld til realkreditinstitutter *Mortgage loans*	4.189.522	5.133.686	46.119	4.879.355
Modtagne forudbetalinger fra kunder *Prepayments received from customers*	0	14.695	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder *Payables to group enterprises*	0	2.160.376	0	2.160.376
Selskabsskat *Corporation tax*	0	47	0	0
Anden gæld *Other payables*	1.260	0	0	0
	4.190.782	**7.308.804**	**46.119**	**7.039.731**

Moderselskab *Parent company*	Gæld 1. januar 2020 *Debt at 1 January 2020*	Gæld 31. december 2020 *Debt at 31 December 2020*	Afdrag næste år *Instalment next year*	Restgæld efter 5 år *Debt outstanding after 5 years*
Gæld til tilknyttede virksomheder *Payables to group enterprises*	0	2.160.376	0	2.160.376
	0	**2.160.376**	**0**	**2.160.376**

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

26 Periodeafgrænsningsposter
Deferred income

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne forudbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.
Deferred income consists of payments received in respect of income in subsequent financial years.

	Koncern *Group*		Moderselskab *Parent company*	
	2020	2019	2020	2019
	t.DKK	t.DKK	t.DKK	t.DKK

27 Leje- og leasingforpligtelser
Rental agreements and lease commitments

Leasingforpligtelser fra operationel leasing.
Samlede fremtidige leasingydelser:
Operating lease liabilities.
Total future lease payments:

Inden for et år *Within 1 year*	1.200	1.700	1.200	1.700
Mellem 1 og 5 år *Between 1 and 5 years*	277	300	277	300
	1.477	**2.000**	**1.477**	**2.000**

Koncernen har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på op til 28 måneder og en samlet forpligtelse på i alt t.DKK 600.
Koncernen har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på op til 28 måneder og en samlet forpligtelse på i alt t.DKK 600.

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

28 Eventualforpligtelser
Contingent liabilities

Kontraktlige forpligtelser
Other contractual liabilities

Koncernen har indgået kontraktlige forpligtelser i forbindelse med opførelse af nye ejendomme, den samlede restforpligtelse på balancedagen udgør t.DKK 1.813.133.
The Group has entered into contractual obligations regarding the construction of new properties, the total liability at the balance sheet date amounts to T.DKK 1,813,133.

Andre eventualforpligtelser
Other contingent liabilities

Moderselskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør t.DKK 33.455 pr. 31. december 2020. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.
The parent company is jointly taxed with its danish group entities. The entities are jointly and severally liable for danish income taxes as well as withholding taxes on dividends, interest and royalties payable by the group of jointly taxed entities. Due income taxes and withholding taxes payable by the group of jointly taxed entities totals T. DKK 33,455 thousand at 31 December 2020. Any subsequent corrections of income taxes and withholding taxes may increase the tax payable by the entities. The group as such is not liable to any third parties.

Moderselskabet er fælles momsregistreret med nogle dattervirksomheder og hæfter herved for fælles momstilsvar. Den samlede forpligtelse udgør t. DKK 2.049 pr. 31. december 2020.
The parent company registers VAT jointly with some of its subsidiaries and therefore has joint VAT liability. The total liability amounts to T. DKK 2,049 at 31 December 2020.

Eventualforpligtelser relateret til tilknyttede virksomheder
Contingent liabilities related to group enterprises

Moderselskabet har stillet selvskyldnerkaution og givet pant i kapitalandel for dattervirksomheders gæld til pengeinstitutter og kreditinstitutter. Der er afgivet selvskyldnerkaution og pant til pengeinstitutter og kreditinstitutter på vegne af følgende dattervirksomheder:
The parent company has issued an absolute guarantee and provided security in equity shares for the debt of subsidiaries to financial institutions and credit institutions. Guarantees and securities to financial institutions and credit institutions have been issued on behalf of the following subsidiaries:

Moderselskabet har stillet selvskyldnerkaution for dattervirksomhedens banklån. Gælden til de omfattede pengeinstitutter udgør t. DKK 476.259 pr. 31. december 2020.
The parent company has provided an absolute guarantee for the subsidiary's bank loan. Debt to the covered financial institutions amounts to T.DKK 476,259 as of 31 December 2020.

Moderselskabet har stillet selvskyldnerkaution for dattervirksomheders gæld til kreditinstitutter. Gælden til de omfattede kreditinstitutter udgør t. DKK 2.103.925 pr. 31. december 2020.
The parent company has issued an absolute guarantee to credit institutions for the debt of the subsidiaries. Debt to the covered credit institutions amounts to T.DKK 2,103,925 as of 31 December 2020.

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

Noter
Notes

29 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
Mortgages and collateral

Til sikkerhed for koncernens gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 5.150.672 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.DKK 9.685.440.
Land and buildings at a carrying amount of T.DKK 9,685,440 at 31 December 2020 have been provided as security for the groups mortgage debt totalling T.DKK 5,150,672.

Til sikkerhed for koncernens gæld til pengeinstitutter, t.DKK 904.955 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.DKK 1.652.549.
Land and buildings at a carrying amount of T.DKK 1,652,549 at 31 December 2020 have been provided as security for the groups bank debt totalling T.DKK 904, 955.

Til sikkerhed for koncernens gæld til pengeinstitutter, t.DKK 58.274 er der givet pant i varebeholdinger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.DKK 132.710.
Inventories at a carrying amount of T.DKK 132,710 at 31 December 2020 have been provided as security for the groups bank debt totalling T.DKK 58,274.

Til sikkerhed for datterselskabers gæld til kreditinstitutter er afgivet pant i kapitalandele. Gælden til de omfattede kreditinstitutter udgør t. DKK 2.448.392 pr. 31. december 2020.
Security in equity shares in subsidiaries has been provided as collateral to credit institutions for debt of subsidiaries. Debt to the covered credit institutions amounts to T.DKK 2,448,392, as of 31 December 2020.

Til sikkerhed for datterselskabers gæld til pengeinstitutter er afgivet pant i kapitalandele. Gælden til de omfattede pengeinstitutter udgør t. DKK 721.047 pr. 31. december 2020.
Security in equity shares in subsidiaries has been provided as collateral to credit institutions for debt of subsidiaries. Debt to the covered credit financial institutions amounts to T.DKK 721,047 as of 31 December 2020.

30 Nærtstående parter og ejerforhold
Related parties and ownership structure

Bestemmende indflydelse
Controlling interest

Fastighets AB Balder, Moderselskab
Parkgatan 49
411 38 SE-Göteborg
Fastighets AB Balder, Parent Company
Parkgatan 49
411 38 SE-Göteborg

Transaktioner
Transactions

Der har ikke i årets løb, bortset fra koncernens transaktioner på markedsvilkår, været gennemført transaktioner med direktionen, væsentlige aktionærer, 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 on arms length.

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

30 Nærtstående parter og ejerforhold (fortsat)
Related parties and ownership structure (continued)

Ejerforhold
Ownership structure

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:
According to the company's register of shareholders, the following shareholder holds at least 5% of the votes or at least 5% of the share capital:

Fastighets AB Balder

Koncernregnskabet
Consolidated financial statements

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Fastighets AB Balder
The company is reflected in the group report as the parent company Fastighets AB Balder

Koncernrapporten for Fastighets AB Balder kan rekvireres på følgende adresse:
The group report of Fastighets AB Balder can be obtained at the following address:

Fastighets AB Balder
Parkgatan 49, 411 38 SE-Göteborg

	Koncern *Group*		Moderselskab *Parent company*	
	2020	2019	2020	2019
	t.DKK	t.DKK.	t.DKK	t.DKK.
31 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor				
PricewaterhouseCoopers:				
Revisionshonorar *Audit fee*	817	725	107	44
Skatterådgivning *Tax advisory services*	10	0	10	0
Andre ydelser *Non-audit services*	158	103	104	50
	985	828	221	94
Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab:				
Revisionshonorar *Audit fee*	120	0	0	0
	120	0	0	0
PK Revision Statsautoriseret Revisionspartnerselskab:				
Revisionshonorar *Audit fee*	65	0	0	0
	65	0	0	0
	1.170	**828**	**221**	**94**

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

Noter
Notes

		Koncern *Group*	
		2020	2019
		t.DKK	t.DKK.
32	**Pengestrømsopgørelse - reguleringer** ***Cash flow statement - adjustments***		
	Finansielle indtægter *Financial income*	-382	-129
	Finansielle omkostninger *Financial costs*	94.194	90.603
	Af- og nedskrivninger og dagsværdiregulering af ejendomme *Depreciation, amortisation and impairment losses and fair value adjustments of investment property*	-899.316	-536.414
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder *Income from investments in associates*	-5.972	-20.381
	Skat af årets resultat *Tax on profit/loss for the year*	233.508	160.503
	Andre hensættelser *Other provisions*	654	0
	Øvrige reguleringer *Other adjustments*	-4.670	4.027
		-581.984	**-301.791**

33	**Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital** ***Cash flow statement - change in working capital***		
	Ændring i varebeholdninger *Change in inventories*	3.725	105
	Ændring i tilgodehavender *Change in receivables*	-44.866	26.774
	Ændring i leverandører mv. *Change in trade payables, etc.*	-6.204	48.294
	Ændringer af anden gæld *Change in other payables*	47.036	0
		-309	**75.173**

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies

Årsrapporten for Balder Danmark A/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C.

The annual report of Balder Danmark A/S for 2020 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to large enterprises of reporting class C .

Den anvendte regnskabspraksis er ens for såvel moderselskabsregnskabet som koncernregnskabet.

The accounting policies are identical for both the parent company financial statements and the consolidated financial statements.

Årsrapporten for 2020 er aflagt i DKK.

The annual report for 2020 is presented in DKK.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende område:

Changes in accounting policies

The accounting policies have been changed in the following respect:

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder er hidtil målt til kostpris. Kapitalandelene måles fremover til indre værdi, da det er ledelsens vurdering, at der derved bedre opnås et retvisende billede. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse med den nye praksis.

Previously, equity investments in subsidiaries and associates were measured at cost. In future, equity investments in subsidiaries and associates will be measured at equity value as management believes that this will provide a fairer presentation. The comparative figures have been restated in accordance with the new accounting policy.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Comparatives have been restated to reflect the policy change.

Den ændrede regnskabspraksis indebærer en positiv påvirkning af årets resultat for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 på t.DKK 557.543 Pr. 31.12.19 forøges egenkapitalen med t.DKK 3.034.321, og balancesummen forøges med t.DKK 3.034.321.

The change in accounting policy has a positive impact of T.DKK 557,543 on the net profit or loss for the financial year 01.01.19 - 31.12.19. As at 31.12.19, equity is increased by T.DKK 3,034,321 and the balance sheet total is increased by T.DKK 3,034,321.

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

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

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.

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde koncernen og moderselskabet 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 group's and the parent 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 koncernen og moderselskabet, 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 group's and the parent 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 installments 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 is presented and which confirm or invalidate matters existing at the balance sheet date.

Indregning og måling af virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede virksomheder indregnes i regnskabet fra overtagelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i regnskabet frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyerhvervede virksomheder. Ophørte aktiviteter præsenteres særskilt, jf. nedenfor.

Recognition and measurement of business combinations

Recently acquired entities are recognised in the financial statements from the date of acquisition. Sold entities are recognised in the financial statements until the date of disposal. Comparative figures are not restated in respect of recently acquired entities. Discontinued operations are presented separately, see below.

Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor selskabet faktisk opnår kontrol over den overtagne virksomhed.

The date of acquisition is the time when the company actually gains control over the acquiree.

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies

Ved køb af nye virksomheder, hvor selskabet opnår bestemmende indflydelse over den købte virksomhed, anvendes overtagelsesmetoden. De tilkøbte virksomheders identificerede aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Identificerbare immaterielle aktiver indregnes, hvis de kan udskilles eller udspringer fra en kontraktlig ret. Der indregnes udskudt skat af de foretagne omvurderinger.

The acquisition method is applied to the acquisition of new entities where the company gains control over the acquiree. The acquirees' identifiable assets, liabilities and contingent liabilities are measured at fair value at the date of acquisition. Identifiable intangible assets are recognised if they are separable or emanate from a contractual right. Deferred tax on the revaluations made is recognised.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem på den ene side købsvederlaget, værdien af minoritetsinteresser i den overtagne virksomhed og dagsværdien af eventuelle tidligere erhvervede kapitalandele, og på den anden side dagsværdien af de overtagne identificerbare aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser indregnes som goodwill under immaterielle aktiver. Goodwill afskrives lineært i resultatopgørelse efter en individuel vurdering af den økonomiske levetid.

Positive differences (goodwill) between, on the one side, the purchase consideration, the value of non-controlling interests in the acquiree and the fair value of any previously acquired investments and, on the other side, the fair value of the acquired identifiable assets, liabilities and contingent liabilities are recognised as goodwill under 'Intangible assets'. Goodwill is amortised on a straight-line basis in the income statement based on an individual assessment of its useful life.

Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes i resultatopgørelsen på overtagelsestidspunktet.

Negative differences (negative goodwill) are recognised in the income statement at the date of acquisition.

Ved overtagelsen henføres goodwill til den pengestrømsfrembringende enhed, der efterfølgende danner grundlag for nedskrivningstest. Goodwill og dagsværdireguleringer i forbindelse med overtagelse af en udenlandsk enhed med en anden funktionel valuta end koncernens præsentationsvaluta behandles som aktiver og forpligtelser, tilhørende den udenlandske enhed, og omregnes ved første indregning til den udenlandske enheds funktionelle valuta med transaktionsdagens valutakurs.

On acquisition, goodwill is ascribed to / classed with the cash-generating unit, which subsequently forms a basis for impairment testing. Goodwill and fair value adjustments in connection with the acquisition of a foreign entity with another functional currency than the group's presentation currency are accounted for as assets and liabilities belonging to the foreign entity and are translated on initial recognition into the foreign entity's functional currency using the exchange rate at the date of the transaction.

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies

Købsvederlaget for en virksomhed består af dagsværdien af det aftalte vederlag i form af overdragne aktiver, påtagne forpligtelser og udstedte egenkapitalinstrumenter. Hvis en del af købsvederlaget er betinget af fremtidige begivenheder eller opfyldelse af aftalte betingelser, indregnes denne del af købsvederlaget til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Efterfølgende reguleringer af betingede købsvederlag ind-regnes i resultatopgørelsen.

The purchase consideration for an entity consists of the fair value of the agreed consideration in the form of assets transferred, liabilities assumed and equity instruments issued. If part of the purchase consideration is conditional upon future events or the fulfilment of agreed conditions, this part of the purchase consideration is recognised at fair value at the date of acquisition. Subsequent adjustments of conditional purchase consideration are recognised in the income statement.

Omkostninger, afholdt i forbindelse med virksomhedskøb, indregnes i resultatopgørelsen i afholdelsesåret.

Expenses defrayed in connection with acquisitions are recognised in the income statement in the year in which they are defrayed.

Hvis der på overtagelsestidspunktet er usikkerhed om identifikation eller måling af overtagne aktiver, forpligtelser, eventualforpligtelser eller fastlæggelsen af købsvederlaget, sker første indregning på baggrund af foreløbigt opgjorte. Hvis det efterfølgende viser sig, at identifikation eller måling af købsvederlaget, overtagne aktiver, forpligtelser eller eventualforpligtelser ikke var korrekt ved første indregning, reguleres opgørelsen med tilbagevirkende kraft, herunder goodwill, indtil 12 måneder efter overtagelsen, og sammenligningstal tilpasses. Herefter indregnes eventuelle korrektioner som fejl.

If, at the date of acquisition, the identification or measurement of acquired assets, liabilities and/or contingent liabilities or the size of the purchase consideration are associated with uncertainty, initial recognition will be based on preliminarily calculated amounts. If it subsequently turns out that the identification or measurement of the purchase consideration, acquired assets, liabilities and/or contingent liabilities was not correct on initial recognition, the calculation will be adjusted with retrospective effect, including goodwill, until 12 months after the acquisition, and comparative figures will be restated. Subsequently, any adjustments made will be recognised as error.

For sammenslutninger af virksomheder underlagt den samme interesses kontrol anvendes sammenlægningsmetoden. Sammenlægningen anses for gennemført på erhvervelsestidspunktet uden tilpasning af sammenligningstal. Forskelsbeløbet mellem det aftalte vederlag og den erhvervede virksomheds regnskabsmæssige indre værdi indregnes i egenkapitalen.

For combined enterprises subject to common control, the pooling of interests method is used. The pooling of interests is deemed to be completed at the date of acquisition without restatement of comparative figures. The difference between the agreed consideration and the equity value of the acquired enterprise is recognised in equity

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Balder Danmark A/S og dattervirksomheder, hvori Balder Danmark A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og dattervirksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesidelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem konsoliderede virksomheder.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra det tidspunkt, hvor der opnås kontrol. Solgte eller afviklede virksomheder, indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyerhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Consolidated financial statements

The consolidated financial statements comprise the parent company Balder Danmark A/S and subsidiaries in which the parent company, directly or indirectly, holds more than 50% of the voting rights or otherwise has a controlling interest. Entities in which the Group holds between 20% and 50% of the voting rights and over which it exercises significant influence, but which it does not control, are considered associates.

The consolidated financial statements are prepared as a consolidation of the parent company's and subsidiaries' financial statements by aggregating uniform accounting items. On consolidation, intra-group income and expenses, holdings of shares, intra-group balances and dividends as well as realised and unrealised gains and losses on intra-group transactions are eliminated.

Investments in subsidiaries are set off against the proportionate share of the subsidiaries' fair value of net assets and liabilities at the acquisition date.

Entities acquired or formed during the year are recognised in the consolidated financial statements from the date at which control is obtained. Entities sold during the year are recognised in the consolidated income statement until the date of disposal. Comparative figures are not restated for acquisitions or disposals.

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies

Erhvervede virksomheder indregnes i koncernregnskabet efter overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller. Ved beregning af dagsværdi på investeringsejendomme er anvendt en discounted cash flowmodel på baggrund af en tilbagediskontering af den fremtidige indtjening. Driftsmidler er opført til dagsværdi på baggrund af indhentede valuarvurderinger, som bygger på en samlet vurdering af maskinparken.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med forholdsmæssig eliminering af urealiserede koncerninterne avancer og tab. I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance og tab.

Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat og egenkapital præsenteres særskilt i henholdsvis resultatdisponeringen og en særskilt hovedpost under egenkapitalen.

Acquirees are recognised in the consolidated financial statements using the purchase method, according to which the identifiable assets and liabilities of the acquirees are revalued at their fair values at the date of acquisition. The fair value is determined on the basis of transactions in an active market, alternatively on the basis of generally accepted valuation methods. The fair value of investment property is based on a discounted cash flow model, according to which future earnings are discounted. Operating equipment is recognised at fair value on the basis of assessments made by appraisers, which are based on an overall assessment of machinery.

Investments in associates are measured in the balance sheet at the proportionate share of the net asset value of the associates based on the parent company's accounting policies and proportionate elimination of unrealised intra-group gains and losses. The proportionate share of associates' profit/loss, after elimination of the proportionate share of intra-group gains and losses, is recognised in the income statement.

Minority interests

In the consolidated financial statements, the items of subsidiaries are recognised in full. The minority interests' proportionate share of subsidiaries' profit/loss and equity is presented separately under appropriation of profit and in a main item under equity.

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter og indregnes lineært i lejeperioden.

Income statement

Gross profit

Gross profit reflects an aggregation of revenue, changes in inventories of finished goods and work in progress and other operating income less costs of raw materials and consumables and other external expenses.

Revenue

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

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Income from the sale of goods for resale and finished goods is recognised in the income statement, provided that the transfer of risk, usually on delivery to the buyer, has taken place and that the income can be measured reliably and is expected to be received.

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som aftalen vedrører, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse.

Services are recognised at the rate of completion of the service to which the agreement relates.

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.

Når resultatet af en entreprisekontrakt ikke kan skønnes pålideligt, indregnes omsætningen kun svarende til de medgåede omkostninger, i det omfang det er sandsynligt, at de vil blive genindvundet.

When the outcome of a construction contract cannot be estimated reliably, revenue is recognised at the costs incurred insofar as they are likely to be recovered.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Raw materials and consumables
Costs of raw materials and consumables include the raw materials and consumables used in generating the year's revenue.

Andre driftsindtægter
Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder kompensation som følge af Covid-19.

Other operating income
Other operating income comprises items of a secondary nature relative to the company's activities, including compensation due to Covid-19.

Andre driftsomkostninger
Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg materielle anlægsaktiver.

Other operating expenses
Other operating expenses comprise items of a secondary nature relative to the company's activities, including losses on the sale of property, plant and equipment.

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

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

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies

Ejendomsomkostninger
Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Personaleomkostninger
Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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

Værdiregulering af investeringsejendomme
Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser
I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Property expenses
Expenses relating to the operation and maintenance of properties, including insurance, direct and indirect taxes, service subscriptions, cleaning and property service. Amounts relating to maintenance, included in the rent, are expensed in the income statement and recognised as a provision.

Staff costs
Staff costs include wages and salaries, including compensated absence and pensions, as well as other social security contributions, etc. made to the entity's employees. The item is net of refunds made by public authorities.

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

Value adjustments of investment properties
Value adjustments of investment property comprise the year's changes in the fair value of investment property.

Financial income and expenses
Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts relating to the financial year. Net financials include interest income and expenses, realised and unrealised capital/exchange gains and losses on foreign currency transactions, amortisation of mortgage loans and surcharges and allowances under the advance-payment-of-tax scheme, etc.

Income from investments in subsidiaries, associates and participating interests
The proportionate share of the profit/loss for the year of subsidiaries is recognised in the parent company's income statement after full elimination of intra-group profits/losses.

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies

I både koncernens og modervirksomhedens resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

The proportionate share of the profit/loss for the year of associates is recognised in both the consolidated and the parent company's income statement after elimination of the proportionate share of intra-group profits/gains.

Skat af årets resultat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Tax on profit/loss for the year

The parent company is subject to the Danish rules on compulsory joint taxation of the Group's Danish subsidiaries. Subsidiaries participate in the joint taxation arrangement from the time when they are included in the consolidated financial statements and until the time when they withdraw from the consolidation.

Modervirksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

The parent 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.

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.

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.

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

Tax for the year, which comprises the current tax charge for the year and changes in the deferred tax charge, is recognised in the income statement as regards the portion that relates to the profit/loss for the year and directly in equity as regards the portion that relates to entries directly in equity.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Immaterielle rettigheder mv. omfatter erhvervede immaterielle rettigheder.

Erhvervede immaterielle rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Balance sheet

Intangible assets

Intellectual property rights etc. include acquired intellectual property rights.

Acquired intellectual property rights are assessed at cost price with deduction of accumulated depreciations.

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

Immaterielle rettigheder mv. nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Intellectual property rights etc. are depreciated to recoverable amount, if this is lower than the book value.

Materielle anlægsaktiver

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

Tangible assets

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

The depreciable amount is cost less the expected residual value at the end of the useful life. Land is not depreciated.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

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:

	Brugstid ***Useful life***	**Restværdi** ***Residual value***
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar *Other fixtures and fittings, tools and equipment*	5 år *5 years*	0 *0*
Indretning af lejede lokaler *Leasehold improvements*	5 år *5 years*	0 *0*

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

The useful life and residual value are re-assessed annually. A change is accounted for as an accounting estimate, and the impact on amortisation/depreciation is recognised going forward.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Gains or losses from the disposal of property, plant and equipment are recognised in the income statement as other operating income or other operating expenses, respectively.

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2020 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted cash flow model. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede cash flows tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringssats og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Investment properties

Investment properties comprises investments in land and buildings for purposes of gaining a return on the invested capital in the form of regular operating income and/or capital gains on resale.

On acquisition, investment properties is measured at cost, comprising the purchase price, including purchase costs.

The cost of self-erected investment properties comprises the purchase price and any costs directly attributable to the acquisition, including purchase costs and indirect expenses relating to labour, materials, components and sub-suppliers, until such time as the asset is available for use.

Interest expenses on loans contracted directly for financing the erection of investment properties are recognised in cost over the construction period.

The fair value of each individual investment properties at 31 december 2020 has been determined using a Discounted Cash Flow model. Calculations are based on budgets for the coming years, taking into account developments in rental income, non-occupancy periods, operating expenses, maintenance, administration, etc. Individual estimated cash flows are discounted using individual discount rates, and a terminal value is added. The resulting value is adjusted for any non-operating assets, such as cash and cash equivalents, deposits, etc., provided these are not separately disclosed elsewhere in the balance sheet, to arrive at the fair value.

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation. For at afdække markedets aktuelle afkastkrav anvendes markeds-statistikker, kendte handelspriser og valuarvurderinger.

Investment properties are subsequently measured at fair value, corresponding to the amount for which the individual property is estimated to be able to sell for to an independent buyer. The fair value is calculated using the DCF-model as the calculated net present value of the expected cash flows from the individual properties. The determination of the expected cash flows is based on the budgeted cash flows of the individual property for the following 10 years, including increase in rent and prices as well as a calculated terminal value, which expresses the value of the normalised cash flows the property is expected to generate after the budget period. The calculated cash flows are thus discounted to present value using a discount factor which is assessed to reflect the market's current required rate of return for similar properties including expected inflation. To establish the market's current required rate of return, market statistics, known market prices and valuations.

Investeringsejendomme under opførelse måles ligeledes til skønnet dagsværdi ud fra den forventede værdi på ibrugtagningstidspunktet vægtet med vurderet færdiggørelsesgrad.

The investment properties under construction are likewise measured at estimated fair value, at the time of commissioning and weighted with assessed degree of completion.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

The financial year's adjustment of the property's fair value is recognised in the income statement.

Leasingkontrakter

Alle leasingkontrakter er operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

Leases

All leases are operating leases. Payments relating to operating leases and any other leases are recognised in the income statement over the term of the lease. The company's total liabilities relating to operating leases and other rent agreements are disclosed under 'Contingencies, etc.'.

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i moderselskabsregnskabet efter den indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder betragtes indre værdis metode som en konsolideringsmetode.

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene. Transaktionsomkostninger ved erhvervelse af dattervirksomheder indregnes dog i resultatopgørelsen på afholdelsestidspunktet.

I koncernregnskabet måles associerede virksomheder efter indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 10 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

Fixed asset investments

Investments in subsidiaries and associates

Investments in subsidiaries and associates are measured in the parent company financial statements using the equity method. For equity investments in subsidiaries and associates, the equity method is considered a consolidation method.

On initial recognition, equity investments measured according to the equity method are measured at cost. Transaction costs directly attributable to the acquisition are recognised in the cost of equity investments. However, transaction costs on the acquisition of subsidiaries are recognised in the income statement at the date incurred.

Associates are measured using the equity method.

Investments in subsidiaries and associates are measured at the proportionate share of the net asset value of the entities, calculated on the basis of the group's accounting policies, plus or less unrealised intra-group gains or losses and plus or less any remaining value of positive or negative goodwill stated according to the purchase method. Negative goodwill is recognised in the income statement on acquisition. Where the negative goodwill relates to contingent liabilities having been taken over, the negative goodwill is not recognised until the contingent liabilities have been settled or no longer exist.

Goodwill on consolidation is amortised over the expected useful economic life based on management’s experience from each individual business segment. Goodwill on consolidation is amortised on a straight-line basis over the amortisation period, which is 10 years. The amortisation period is fixed based on the assessment that the strategically acquired entities have a strong market position and a long-term earnings profile.

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Investments in subsidiaries and associates with a negative net asset value are measured at DKK 0, and the carrying amount of any receivables from these entities is reduced to the extent that they are considered irrecoverable. If the parent company has a legal or constructive obligation to cover a deficit that exceeds the receivable, the balance is recognised under provisions.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Balder Danmark A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Net revaluations of investments in subsidiaries and associates are taken to the net revaluation reserve according to the equity method in so far as that the carrying amount exceeds the cost. Dividends from subsidiaries which are expected to be declared before the annual report of Balder Danmark A/S is adopted are not taken to the net revaluation reserve.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under koncernregnskab.

Acquirees are accounted for using the purchase method, see the above description of consolidated financial statements.

Deposita

Deposita, der er indregnet under aktiver, omfatter betalte deposita til udlejer vedrørende selskabets indgåede lejeaftaler.

Deposits

Deposits recognised under assets comprise deposits paid to the lessor under leases entered into by the company.

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies

Varebeholdninger

Varer under fremstilling omfatter grunde, igangværende byggeprojekter for egen regning samt igangværende solgte byggeprojekter som først kan indregnes i omsætningen på overdragelsestidspunktet.

Grunde måles til anskaffelsessummen (kostpris) med tillæg af omkostninger, som vurderes at tilføre grunden en generel værdiforøgelse, som grundlag for et kommende projekt.

Igangværende byggeprojekter måles til kostprisen med tillæg af medgående projekt- og byggeomkostninger, herunder finansieringsomkostninger og indirekte henførbare personaleomkostninger frem til byggeprojektets afslutning.

Såfremt den forventede salgspris med fradrag af salgsomkostninger (nettorealisationsværdi) skønnes lavere end den regnskabsmæssige værdi, foretages nedskrivning til denne lavere værdi.

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Inventories

Work in progress includes site, building projects in progress for own account as well as building projects in progress which are already sold but is not included in the revenue at time of handover.

Sites are measured at cost price including value adding costs as basis for a future project.

Ongoing building projects are measuredt at cost price including project- and construction costs including finance costs and indirectly-related personnel costs until completion of the building project.

If the expected sales price with deduction of sales costs (net realisation value) is estimated lower than the book value, a depreciation is made to match the lower value.

Stock are measured at cost using the FIFO method. Where the net realisable value is lower than the cost, inventories are recognised at this lower value.

The cost of goods for resale, raw materials and consumables comprises the purchase price plus delivery costs.

The net realisable value of stocks is calculated as the expected selling price less direct costs of completion and expenses incurred to effect the sale. The net realisable value is determined taking into account marketability, obsolescence and expected selling price movements.

Impairment of fixed assets

The carrying amount of intangible assets, items of property, plant and equipment and investments in subsidiaries, associates and participating interests is tested annually for impairment, other than what is reflected through normal amortisation and depreciation.

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

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.

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.

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

Prepayments
Prepayments recognised under 'Current assets' comprises expenses incurred and rent reduction paid concerning subsequent financial years.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Cash and cash equivalents
Cash includes deposits in bank accounts as well as operating cash.

Egenkapital
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i moderselskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Equity
Reserve for net revaluation according to the equity method
The reserve for net revaluation according to the equity method in the company's financial statements comprises net revaluation of investments in subsidiaries and associates relative to the cost.

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

Provisions
Provisions comprise expected expenses relating to warranty commitments. Provisions are recognised when, as a result of a past event, the group has a legal or constructive obligation and it is probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation.

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte garantiforpligtelser måles på baggrund af erfaringer med garantiarbejder. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over 1 år fra balancedagen tilbagediskonteres med en sats, som afspejler risiko og forfaldstidspunkt på forpligtelsen.

Warranty commitments include expenses for remedial action within the warranty period of 1-5 years. Provisions for warranty commitments are measured and recognised based on experience gained from guarantee work. Provisions with an expected maturity of more than one year from the balance sheet date are discounted using a rate that reflects the risk and maturity of the liability.

Selskabsskat og udskudt skat

Balder Danmark A/S hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Selskabsskat'.

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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Income tax and deferred tax

As management company, Balder Danmark A/S is liable for payment of the subsidiaries' corporate income taxes to the tax authorities.

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.

The company and all its Danish group entities are taxed on a joint basis. The current income tax charge is allocated between the jointly taxed entities relative to their taxable income. Tax losses are allocated based on the full absorption method. The jointly taxed entities are eligible for the Danish Tax Prepayment Scheme.

Joint taxation contributions payable and receivable are recognised in the balance sheet as 'Joint taxation contributions receivable' or 'Coporation tax'.

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 is measured at net realisable value.

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

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 losses allowed for carry forward, are measured at the value to which the asset is expected to be realised, either as a set-off against tax on future income or as a set-off against deferred tax liabilities within the same legal tax entity. Any deferred net tax assets are measured at net realisable value.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Liabilities

Financial liabilities are recognised on the raising of the loan at the proceeds received net of transaction costs incurred. On subsequent recognition, the financial liabilities are measured at amortised cost, corresponding to the capitalised value, using the effective interest method. Accordingly, the difference between the net proceeds and the nominal value is recognised in the income statement over the term of the loan.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Mortgage debt is thus measured at amortised cost, which for cash loans corresponds to the outstanding debt. For bond loans, amortised cost corresponds to an outstanding debt calculated as the underlying cash value of the loan at the time of borrowing, adjusted by amortisation of the value adjustment of the loan at the time of borrowing.

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

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Deferred income

Deferred income recognised under 'Current liabilities' comprises payments received concerning income in subsequent financial years.

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies

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 valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.

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 instruments are considered cash flow hedges, any unrealised value adjustments are taken directly to a fair value reserve under 'Equity'.

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

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

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Cash flow statement

The cash flow statement shows the group's cash flows for the year, broken down under cash flows from operating, investing and financing activities, the year's changes in cash and cash equivalents and the group's cash and cash equivalents at the beginning and at the end of the year.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

The cash flow effect of additions and disposals of entities is shown separately under cash flows from investing activities. The cash flow statement includes cash flows from acquired entities from the time of acquisition, and cash flows from sold entities are included until the date of sale.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som koncernens andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under 'renteindtægter og udbytter, modtaget'.

Cash flows from operating activities

Cash flows from operating activities are stated as the group's profit or loss for the year, adjusted for non-cash operating items, changes in working capital and paid income taxes. Dividend income from investments is recognised under 'Interest income and dividend received'.

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af koncernens aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Cash flows from investing activities

Cash flows from investing activities comprise payments related to the acquisition and sale of entities and activities as well as intangible assets, property, plant and equipment and investments.

Cash flows from financing activities

Cash flows from financing activities comprise changes in the size or composition of the group's share capital and related costs, as well as the raising of loans, repayment of interest-bearing debt and payment of dividends to shareholders.

Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash and short-term securities whose remaining life is less than three months and which are readily convertible into cash and which are subject only to insignificant risks of changes in value.

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies

Hoved- og nøgletalsoversigt
Financial highlights

Forklaring af nøgletal.
Definitions of financial ratios.

Bruttomargin	Bruttoresultat x 100 / Nettoomsætning
Gross margin ratio	*Gross profit x 100 / Revenue*
Overskudsgrad	Resultat før finansielle poster x 100 / Nettoomsætning
EBIT margin	*Profit/loss before financials x 100 / Revenue*
Afkastningsgrad	Resultat før finansielle poster x 100 / Gennemsnitlige aktiver
Return on assets	*Profit/loss before financials x 100 / Average assets*
Soliditetsgrad	Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver ultimo
Equity ratio	*Equity at year-end x 100 / Total assets at year-end*
Forrentning af egenkapital	Ordinært resultat efter skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital
Return on equity	*Net profit for the year x 100 / Average equity*

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

René Lindegaard Klint Olsen
Direktionsmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-231385565867
IP: 5.186.xxx.xxx
2021-07-05 11:53:13Z
NEM ID

MARCUS HANSSON
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 19740826xxxx
IP: 31.15.xxx.xxx
2021-07-05 12:04:32Z
BankID

Flemming Joseph Jensen
Direktionsmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-935281950709
IP: 37.97.xxx.xxx
2021-07-05 12:28:58Z
NEM ID

Jacob Hovmøller Christensen
Direktionsmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-223619383800
IP: 87.49.xxx.xxx
2021-07-05 13:04:57Z
NEM ID

Christina Holberg Fenger
Direktionsmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-395178823207
IP: 185.229.xxx.xxx
2021-07-05 13:13:04Z
NEM ID

ERIK SELIN
Bestyrelsesformand
Serienummer: 19670805xxxx
IP: 90.129.xxx.xxx
2021-07-05 19:36:12Z
BankID

EVA SIGURGEIRSDOTTIR
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 19740506xxxx
IP: 31.15.xxx.xxx
2021-07-06 12:37:02Z
BankID

Jesper Bo Winther
Statsautoriseret revisor
Serienummer: PID:9208-2002-2-831863648264
IP: 208.127.xxx.xxx
2021-07-06 12:43:34Z
NEM ID

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt
Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validate**

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

René Lindegaard Klint Olsen
Dirigent
Serienummer: PID:9208-2002-2-231385565867
IP: 80.62.xxx.xxx
2021-07-06 13:17:43Z

NEM ID

Penneo dokumentnøgle: 8TMHL-V461W-YLE0E-1Z3XH-O0MVH-WWO1S

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt
Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validate**