

---

# **Balder Ørestad ApS**

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

## **Årsrapport for 1. januar - 31. december 2015**

*Annual Report for 1 January - 31 December 2015*

---

CVR-nr. 35 51 48 21

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 31/5 2016

*The Annual Report was  
presented and adopted at  
the Annual General  
Meeting of the Company  
on 31/5 2016*

Kristofer Osberg  
Dirigent  
*Chairman*



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

## Contents

Side  
Page

### **Påtegninger**

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

Ledelsespåtegning 1  
*Management's Statement*

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

### **Selskabsoplysninger**

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

Selskabsoplysninger 5  
*Company Information*

Ledelsesberetning 6  
*Management's Review*

### **Årsregnskab**

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

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

Balance 31. december 8  
*Balance Sheet 31 December*

Egenkapitalopgørelse 10  
*Statement of Changes in Equity*

Noter til årsregnskabet 11  
*Notes to the Financial Statements*

Regnskabspraksis 16  
*Accounting Policies*

*Translation of the Danish original. In case of discrepancy, the Danish version shall prevail.*

# **Ledelsespåtegning**

## ***Management's Statement***

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Balder Ørestad ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. maj 2016  
*Copenhagen, 31 May 2016*

### **Direktion**

#### ***Executive Board***

Lars Magnus Staffan Björndahl

Marcus Johan Lennart  
Hansson

Kjell Erik Torne Selin

The Executive Board has today considered and adopted the Annual Report of Balder Ørestad ApS for the financial year 1 January - 31 December 2015.

The Annual Report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion the Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 31 December 2015 of the Company and of the results of the Company operations for 2015.

In our opinion, Management's Review includes a true and fair account of the matters addressed in the Review.

We recommend that the Annual Report be adopted at the Annual General Meeting.

# **Den uafhængige revisors erklæringer**

## ***Independent Auditor's Report on the Financial Statements***

Til kapitalejeren i Balder Ørestad ApS

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Balder Ørestad ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbej-

To the Shareholder of Balder Ørestad ApS

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

We have audited the Financial Statements of Balder Ørestad ApS for the financial year 1 January - 31 December 2015, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity, notes and summary of significant accounting policies. The Financial Statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

### **Management's Responsibility for the Financial Statements**

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

### **Auditor's Responsibility**

Our responsibility is to express an opinion on the Financial Statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing and additional requirements under Danish audit regulation. This requires that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance whether the Financial Statements are free from material misstatement.

An audit involves performing audit procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the Financial Statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### ***Independent Auditor's Report on the Financial Statements***

delse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

control relevant to the Company's preparation of Financial Statements that give a true and fair view in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by Management, as well as evaluating the overall presentation of the Financial Statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

Our audit has not resulted in any qualification.

# **Den uafhængige revisors erklæringer**

## ***Independent Auditor's Report on the Financial Statements***

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, den 31. maj 2016

*Hellerup, 31 May 2016*

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jesper Wiinholt

statsautoriseret revisor

*State Authorised Public Accountant*

### **Opinion**

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2015 and of the results of the Company operations for the financial year 1 January - 31 December 2015 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

### **Statement on Management's Review**

We have read Management's Review in accordance with the Danish Financial Statements Act. We have not performed any procedures additional to the audit of the Financial Statements. On this basis, in our opinion, the information provided in Management's Review is in accordance with the Financial Statements.

Janni F. Guldager

statsautoriseret revisor

*State Authorised Public Accountant*

# Selskabsoplysninger

## Company Information

**Selskabet**  
*The Company*

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

CVR-nr.: 35 51 48 21  
*CVR No:*  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
*Financial period: 1 January - 31 December*  
Stiftet: 8. oktober 2013  
*Incorporated: 8 October 2013*  
Regnskabsår: 2. regnskabsår  
*Financial year: 2nd financial year*  
Hjemstedskommune: København  
*Municipality of reg. office: Copenhagen*

**Direktion**  
*Executive Board*

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

**Revision**  
*Auditors*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
DK-2900 Hellerup

**Koncernregnskab**  
*Consolidated Financial Statements*

I henhold til årsregnskabsloven § 112 stk. 1 er der ikke udarbejdet koncernregnskab. Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Fastighets AB Balder.  
*With reference to section 112 (1) of the Danish Financial Statements Act, Group Annual Report is not prepared. The Company is included in the Group Annual Report of Fastighets AB Balder.*

Koncernrapporten for Fastighets AB Balder kan rekvireres på følgende adresse:

*The Group Annual Report of Fastighets AB Balder may be obtained at the following address:*

Vasagatan 54, Göteborg

# Ledelsesberetning

## Management's Review

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

### Hovedaktivitet

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

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på DKK 4.802.616, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 455.413.

### Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

I året er regnskabspraksis for indregning af kapitalandele i dattervirksomheder ændret. Der henvises til regnskabspraksis.

### Kapitalberedskabet

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

### Begivenheder efter balancedagen

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

Financial Statements of Balder Ørestad ApS for 2015 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B as well as selected rules applying to reporting class C.

### Main activity

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

### Development in the year

The income statement of the Company for 2015 shows a loss of DKK 4,802,616, and at 31 December 2015 the balance sheet of the Company shows equity of DKK 455,413.

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

During the year, the accounting policies in relation to investments in subsidiaries have been changed, refer to Accounting Policies.

### Capital resources

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

### Subsequent events

No events materially affecting the assessment of the Annual Report have occurred after the balance sheet date.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

### Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		-38.354	-298.935
<b>Bruttoresultat</b> <b>Gross profit/loss</b>		<b>-38.354</b>	<b>-298.935</b>
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	3	4.843.043	13.454.271
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	4	-10.249.379	-6.309.709
<b>Resultat før skat</b> <b>Profit/loss before tax</b>		<b>-5.444.690</b>	<b>6.845.627</b>
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	5	642.074	-1.667.598
<b>Årets resultat</b> <b>Net profit/loss for the year</b>		<b>-4.802.616</b>	<b>5.178.029</b>

## Resultatdisponering

### Distribution of profit

#### Forslag til resultatdisponering

##### Proposed distribution of profit

Foreslået udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividend for the year</i>		0	0
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-4.802.616	5.178.029
		<b>-4.802.616</b>	<b>5.178.029</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Aktiver

#### Assets

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder <i>Investments in subsidiaries</i>	6	18.796.692	18.796.692
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> <i>Fixed asset investments</i>		<b>18.796.692</b>	<b>18.796.692</b>
<b>Anlægsaktiver</b> <i>Fixed assets</i>		<b>18.796.692</b>	<b>18.796.692</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		114.316.993	114.734.060
Selskabsskat <i>Corporation tax</i>		642.074	0
<b>Tilgodehavender</b> <i>Receivables</i>		<b>114.959.067</b>	<b>114.734.060</b>
<b>Likvide beholdninger</b> <i>Cash at bank and in hand</i>		<b>7.384.520</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>		<b>122.343.587</b>	<b>114.734.060</b>
<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>		<b>141.140.279</b>	<b>133.530.752</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Passiver

##### Liabilities and equity

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		80.000	80.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		375.413	5.178.029
<b>Egenkapital</b> <b>Equity</b>	7	<b>455.413</b>	<b>5.258.029</b>
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>		534	110.338
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		140.646.833	105.266.371
Selskabsskat <i>Corporation tax</i>		0	1.723.972
Anden gæld <i>Other payables</i>		37.499	21.172.042
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <b>Short-term debt</b>		<b>140.684.866</b>	<b>128.272.723</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <b>Debt</b>		<b>140.684.866</b>	<b>128.272.723</b>
<b>Passiver</b> <b>Liabilities and equity</b>		<b>141.140.279</b>	<b>133.530.752</b>
Kapitalberedskab <i>Capital resources</i>	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	9		
Nærtstående parter og ejerforhold <i>Related parties and ownership</i>	8		

# Egenkapitalopgørelse

## Statement of Changes in Equity

	Selskabskapital <i>Share capital</i> DKK	Overført resultat <i>Retained earnings</i> DKK	I alt <i>Total</i> DKK
<b>2015</b>			
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	80.000	5.178.029	5.258.029
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	-4.802.616	-4.802.616
<b>Egenkapital 31. december</b> <i>Equity at 31 December</i>	<b>80.000</b>	<b>375.413</b>	<b>455.413</b>
<b>2014</b>			
Egenkapital 8. oktober 2013 <i>Equity at 8 October 2013</i>	80.000	0	80.000
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	5.178.029	5.178.029
<b>Egenkapital 31. december</b> <i>Equity at 31 December</i>	<b>80.000</b>	<b>5.178.029</b>	<b>5.258.029</b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 1 Kapitalberedskab

#### Capital resources

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

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

	2015 DKK	2014 DKK
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
<b>Staff expenses</b>		
Lønninger	203.000	0
<i>Wages and salaries</i>		
Viderefaktureret løn	-203.000	0
<i>Invoiced wages and salaries</i>		
	<hr/>	<hr/>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>Average number of employees</b>	<hr/>	<hr/>
<b>3 Andre finansielle indtægter</b>		
<b>Other financial income</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	4.843.043	13.454.271
<i>Interest received from group enterprises</i>		
	<hr/>	<hr/>
	<b>4.843.043</b>	<b>13.454.271</b>
	<hr/>	<hr/>

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>4 Andre finansielle omkostninger</b>		
<i>Other financial expenses</i>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	10.189.418	5.565.980
<i>Interest paid to group enterprises</i>		
Andre finansielle omkostninger	59.961	606.412
<i>Other financial expenses</i>		
Kursreguleringer omkostninger	0	137.317
<i>Exchange adjustments, expenses</i>		
	<b>10.249.379</b>	<b>6.309.709</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
<i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Årets aktuelle skat	-642.074	1.667.598
<i>Current tax for the year</i>		
	<b>-642.074</b>	<b>1.667.598</b>

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

	2015 DKK	2014 DKK
<b>6 Kapitalandele i dattervirksomheder</b> <i>Investments in subsidiaries</i>		
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	18.796.692	0
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	0	18.796.692
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	<u>18.796.692</u>	<u>18.796.692</u>
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>	0	0
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <i>Carrying amount at 31 December</i>	<u><b>18.796.692</b></u>	<u><b>18.796.692</b></u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:  
*Investments in subsidiaries are specified as follows:*

Navn <i>Name</i>	Hjemsted <i>Place of registered office</i>	Selskabskapital <i>Share capital</i>	Stemme- og ejerandel <i>Votes and ownership</i>	Egenkapital <i>Equity</i>	Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>
Balder Ørestad 1 ApS	København Copenhagen	80.000	100%	660.231	-138.060
Balder Ørestad 2 ApS	København Copenhagen	80.000	100%	688.314	-204.226
Balder Ørestad 3 ApS	København Copenhagen	80.000	100%	455.462	-233.997
Balder Ørestad 4 ApS	København Copenhagen	80.000	100%	541.196	-245.452
				<u>2.345.203</u>	<u>-821.735</u>

## 7 Egenkapital

### Equity

Selskabskapitalen består af 100 anparter à nominelt DKK 80. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.  
*The share capital consists of 100 shares of a nominal value of DKK 80. No shares carry any special rights.*

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen siden selskabets stiftelse.  
*There have been no changes in the share capital since the establishment of the Company.*

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 8 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Related parties and ownership

#### Grundlag

##### Basis

---

#### Bestemmende indflydelse

##### Controlling interest

Balder Danmark

Moderselskab  
Parent company

#### Øvrige nærtstående parter

##### Other related parties

Fastighets AB Balder

Ultimativt moderselskab  
Ultimate parent

#### Transaktioner

##### Transactions

Der har ikke i årets løb, bortset fra koncerninterne transaktioner, været gennemført transaktioner med direktion, væsentlige anpartshavere, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.

*There have been no transactions with the Executive Board, significant shareholders, group enterprises or other related parties, except for intercompany transactions.*

#### Ejerforhold

##### Ownership

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

*The following shareholders are recorded in the Company's register of shareholders as holding at least 5% of the votes or at least 5% of the share capital:*

Balder Danmark ApS



# Noter til årsregnskabet

## *Notes to the Financial Statements*

### 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### *Contingent assets, liabilities and other financial obligations*

#### **Eventualforpligtelser**

##### *Contingent liabilities*

Selskabet har afgivet en ulimiteret og solidarisk selvskyldnerkaution vedrørende selskabets og 4 datterselskabers gæld til gruppens kreditinstitut.

*The Company has issued an unlimited and joint suretyship regarding to the Company's and four subsidiaries' debt to the group's credit institutes.*

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Balder Danmark ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

*The Danish group companies are jointly and severally liable for tax on the Group's jointly taxed income. Total accrued corporation tax appears from the Annual Report of Balder Danmark ApS, which acts as management company in the jointly taxed Group.*

# Regnskabspraksis

## *Accounting Policies*

### Regnskabsgrundlag

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

Rækkefølgen af resultatopgørelsens poster afviger fra årsregnskabslovens skemakrav, idet den er tilpasset karakteren af selskabets aktivitet.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

### Ændring af regnskabspraksis

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

Kapitalandele i datterselskaber er indregnet til kostpris. Tidligere blev kapitalandele i datterselskaber indregnet efter indre værdis metode.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede effekt af praksisændringen er en forøgelse af kapitalandelene primo med DKK 10,6 mio. med en tilsvarende effekt på egenkapitalen på DKK 10,6 mio. Ændringen har ligeledes medført en forøgelse i resultatet for 2014 på DKK 10,6 mio.

Årets resultat for 2015 i datterselskaber på DKK -4,3 mio. er ikke indregnet hos moderselskabet.

### Basis of Preparation

The Annual Report of Balder Ørestad ApS for 2015 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B as well as selected rules applying to reporting class C.

The order of the items of the income statement differs from the format prescribed by the Danish Financial Statements Act as the order has been adjusted to the nature of the Company's activities.

Financial Statements for 2015 are presented in DKK.

### Changes in accounting policies

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

Equity investments in subsidiaries are measured at cost compared to the previous recognition under the equity method.

Comparative figures have been changed accordingly.

The accumulated effect of the change in accounting policies on the opening balance is an increase in the value of equity investments of DKK 10.6 million and an equivalent increase in equity of DKK 10.6 million. The change has moreover resulted in an increase in the profit for 2014 of DKK 10.6 million.

The result of the year for 2015 for the subsidiaries of DKK -4.3 million has not been recognised with the parent company.

## **Regnskabspraksis** *Accounting Policies*

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

### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

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

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

### **Recognition and measurement**

Revenues are recognised in the income statement as earned. Furthermore, value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortised cost are recognised. Moreover, all expenses incurred to achieve the earnings for the year are recognised in the income statement, including depreciation, amortisation, impairment losses and provisions as well as reversals due to changed accounting estimates of amounts that have previously been recognised in the income statement.

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

Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow out of the Company, and the value of the liability can be measured reliably.

Assets and liabilities are initially measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described for each item below.

# Regnskabspraksis

## Accounting Policies

### Omregning af fremmed valuta

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

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

### Resultatopgørelsen

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til salg samt kontorhold mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

#### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

Udbytte fra dattervirksomheder indtægtsføres i resultatopgørelsen, når de vedtages på generalforsamlingen i dattervirksomheden. Dog modregnes udbytte som vedrører indtjening i dattervirksomheden før modervirksomheden overtog denne i kostprisen for dattervirksomheden.

### Translation policies

Transactions in foreign currencies are translated at the exchange rates at the dates of transaction. Gains and losses arising due to differences between the transaction date rates and the rates at the dates of payment are recognised in financial income and expenses in the income statement. Where foreign exchange transactions are considered hedging of future cash flows, the value adjustments are recognised directly in equity.

Receivables, payables and other monetary items in foreign currencies that have not been settled at the balance sheet date are translated at the exchange rates at the balance sheet date. Any differences between the exchange rates at the balance sheet date and the transaction date rates are recognised in financial income and expenses in the income statement.

### Income Statement

#### Other external expenses

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

#### Staff expenses

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

#### Income from investments in subsidiaries

Dividends from subsidiaries are recognised as income in the income statement when adopted at the General Meeting of the subsidiary. However, dividends relating to earnings in the subsidiary before it was acquired by the Parent Company are set off against the cost of the subsidiary.

# Regnskabspraksis

## *Accounting Policies*

### **Finansielle poster**

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

### **Skat af årets resultat**

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

### **Balancen**

#### **Kapitalandele i dattervirksomheder**

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

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

#### **Udbytte**

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### **Financial income and expenses**

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

### **Tax on profit/loss for the year**

Tax for the year consists of current tax for the year and deferred tax for the year. The tax attributable to the profit for the year is recognised in the income statement, whereas the tax attributable to equity transactions is recognised directly in equity.

### **Balance Sheet**

#### **Investments in subsidiaries**

Investments in subsidiaries are measured at cost. Where cost exceeds the recoverable amount, write-down is made to this lower value.

#### **Receivables**

Receivables are recognised in the balance sheet at amortised cost, which substantially corresponds to nominal value. Provisions for estimated bad debts are made.

#### **Dividend**

Dividend distribution proposed by Management for the year is disclosed as a separate equity item.

#### **Deferred tax assets and liabilities**

Deferred income tax is measured using the balance sheet liability method in respect of temporary differences arising between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts for financial reporting purposes on the basis of the intended use of the asset and settlement of the liability, respectively.

## **Regnskabspraksis** *Accounting Policies*

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

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

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

Deferred tax assets, including the tax base of tax loss carry-forwards, are measured at the value at which the asset is expected to be realised, either by elimination in tax on future earnings or by set-off against deferred tax liabilities within the same legal tax entity.

Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and tax rates that will be effective under the legislation at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Any changes in deferred tax due to changes to tax rates are recognised in the income statement.

### **Current tax receivables and liabilities**

Current tax liabilities and receivables are recognised in the balance sheet as the expected taxable income for the year adjusted for tax on taxable incomes for prior years and tax paid on account. Extra payments and repayment under the on-account taxation scheme are recognised in the income statement in financial income and expenses.

### **Financial debts**

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

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