

Årsrapport for 2018 Annual Report for 2018

Balder Østerport ApS
c/o Balder Danmark A/S
Vesterbrogade 1 E
1620 København V
CVR-nr.37 62 67 32
CVR no. 37 62 67 32

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den:
30. april 2019
Adopted at the Annual General Meeting on:
30 April 2019

René Lindegaard Klint Olsen
Dirigent
Chairman

Indholdsfortegnelse Contents

	Side Page
Påtegninger	
Statements	
Ledelsespåtegning	1
<i>Statement by Management on the Annual Report</i>	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<i>Independent Auditor's Report</i>	
Ledelsesberetning	
Management's Review	
Selskabsoplysninger	6
<i>Company details</i>	
Ledelsesberetning	7
<i>Management's Review</i>	
Arsregnskab	
Financial Statements	
Resultatopgørelse	8
<i>Income Statement</i>	
Balance	9
<i>Balance sheet</i>	
Egenkapitalopgørelse	11
<i>Statements of Changes in Equity</i>	
Noter til årsrapporten	12
<i>Notes to the Annual Report</i>	
Anvendt regnskabspraksis	16
<i>Accounting Policies</i>	
Disclaimer	
<i>The English part of this parallel document in Danish and English is an unofficial translation of the original Danish text. In the event of disputes or misunderstandings arising from the interpretation of the translation, the Danish language version shall prevail.</i>	

Ledelsespåtegning

Statement by Management on the Annual Report

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Balder Østerport ApS.

The Executive Board has today discussed and approved the Annual Report of Balder Østerport ApS for the financial year 1 January - 31 December 2018.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the Company's financial position at 31 December 2018 and of the company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2018.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

København
30. april 2019

Copenhagen
30 April 2019

Direktion

Executive Board

Kjell Erik Torne Selin

Lars Magnus Staffan Björndahl

Marcus Johan Lennart Hansson

Flemming Joseph Jensen

René Lindegaard Olsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent Auditor's Report*

Til kapitalejeren i Balder Østerport ApS

To the shareholder in Balder Østerport ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Opinion

In our opinion, the Financial Statement give a true and fair view of the company's financial position at 31 December 2018 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2018 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Vi har revideret regnskabet for Balder Østerport ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ('Regnskabet').

We have audited the Financial Statements of Balder Østerport ApS for the financial year 2018, which comprise an income statement, balance sheet, statement of changes in equity, notes and summary of significant accounting policies ('the Financial statement').

Grundlag for konklusion

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

Basis for opinion

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent Auditor's Report*

Udtalelse om ledelsesberetning

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

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

Statement on Management's Review

Management is responsible for Management's Review.

Our opinion on the Financial Statements does not cover Management's Review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the Financial Statements, our responsibility is to read Management's Review and, in doing so, consider whether Management's Review is materially inconsistent with the Financial Statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

Moreover, it is our responsibility to consider whether Management's Review provides the information required under the Danish Financial Statement Act.

Based on the work we have performed, in our view, Management's Review is in accordance with the Financial Statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statement Act. We did not identify any material misstatement of Management's Review.

Management's responsibilities for the Financial Statements

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent Auditor's Report*

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Auditor's responsibilities for the audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the Financial Statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion.

Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these Financial Statements.

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

- *Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.*
- *Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.*
- *Evaluate the appropriateness of Accounting Policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.*

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent Auditor's Report*

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- *Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Financial Statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as going concern.*
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- *Evaluate the overall presentation, structure and contents of the Financial Statements, including the disclosures, and whether the Financial Statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.*

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Hellerup, den 30. april 2019
Hellerup, 30 April 2019

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

Jesper Wiinholt
Statsautoriseret revisor
mne13914

Martin Enderberg Lassen
Statsautoriseret revisor
mne40044

Selskabsoplysninger Company Details

Selskabet <i>The Company</i>	Balder Østerport ApS c/o Balder Danmark A/S Vesterbrogade 1 E 1620 København V
	CVR-nr.: 37 62 67 32
	CVR no.: 37 62 67 32
	Regnskabsperiode 1. januar - 31. december
	<i>Reporting period:</i> 1 January - 31 December
	Stiftet: 19. April 2016
	<i>Incorporated</i> 19 April 2016
	Hjemsted: København
	<i>Domicile:</i> Copenhagen
Direktion <i>Executive Board</i>	Kjell Erik Torne Selin Lars Magnus Staffan Björndahl Marcus Johan Lennart Hansson Flemming Joseph Jensen René Lindegaard Olsen
Revision <i>Auditors</i>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Management's Review

Væsentligste aktiviteter

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

Key activities

The objects for which the Company is established are to carry on business in the fields of property management, and to undertake, perform and carry on all such other things as the executive board deems incidental to the attainment of such objects.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på t.DKK. 3.605, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på t.DKK. 4.596.

Business review

The Company's income statement for the year ended 31 December shows a profit of t.DKK 3.605, and the balance sheet at 31 December 4,596.

Kapitalberedskab

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

Capital resources

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

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Significant events occurring after end of reporting period

No events have occurred after the balance sheet date which could significantly affect the Company's financial position

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018
Income statement 1 January - 31 December 2018

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Bruttofortjeneste <i>Gross profit</i>		11.083.814	9.009.595
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver <i>Depreciation, amortisation and impairment of property plant and equipment</i>	2	-1.209.044	-1.054.131
Resultat før finansielle poster <i>Profit/loss before financial income and expenses</i>		9.874.770	7.955.464
Finansielle omkostninger <i>Financial costs</i>	3	-5.636.579	-5.821.910
Resultat før skat <i>Profit/loss before tax</i>		4.238.191	2.133.554
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	4	-633.401	-143.285
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		3.604.790	1.990.269
Forslag til resultatdisponering Proposed distribution of profit			
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		3.604.790	1.990.269
		3.604.790	1.990.269

Balance 31. december 2018
Balance sheet at 31 December 2018

Aktiver	<u>Note</u>	<u>2018 DKK</u>	<u>2017 DKK</u>
<i>Assets</i>			
Grunde og bygninger		140.978.952	120.309.601
<i>Land and buildings</i>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		362.500	412.500
<i>Other fixtures and fittings, tools and equipment</i>			
Materielle anlægsaktiver	5	<u>141.341.452</u>	<u>120.722.101</u>
<i>Tangible assets</i>			
Anlægsaktiver i alt		<u>141.341.452</u>	<u>120.722.101</u>
<i>Fixed assets total</i>			
Selskabsskat		1.276.927	542.124
<i>Corporation tax</i>			
Andre tilgodehavender		8.419	0
<i>Other receivables</i>			
Tilgodehavender		<u>1.285.346</u>	<u>542.124</u>
<i>Receivables</i>			
Likvide beholdninger		<u>769.167</u>	<u>3.607.769</u>
<i>Cash at bank and in hand</i>			
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.054.513</u>	<u>4.149.893</u>
<i>Currents assets total</i>			
Aktiver i alt		<u>143.395.965</u>	<u>124.871.994</u>
<i>Assets total</i>			

Balance 31. december 2018
Balance sheet at 31 December 2018

Passiver*Liabilities and equity*

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital <i>Share Capital</i>	6	50.000	50.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		4.546.292	941.502
Egenkapital <i>Equity</i>		<u>4.596.292</u>	<u>991.502</u>
Hensættelse til udskudt skat <i>Provisions for deferred tax</i>	7	3.304.387	1.394.059
Hensatte forpligtelser i alt <i>Provisions total</i>		<u>3.304.387</u>	<u>1.394.059</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		481.411	3.423.088
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		132.551.012	116.919.647
Periodeafgrænsningsposter <i>Deferred income</i>		1.665.739	1.144.905
Anden gæld <i>Other payables</i>		797.124	998.793
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Short-term debt</i>		<u>135.495.286</u>	<u>122.486.433</u>
Gældsforpligtelser i alt <i>Debt total</i>		<u>135.495.286</u>	<u>122.486.433</u>
Passiver i alt <i>Liabilities and equity total</i>		<u>143.395.965</u>	<u>124.871.994</u>
Kapitalberedskab <i>Capital resources</i>	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	8		
Nærtstående parter og ejerforhold <i>Related parties and ownership</i>	9		

Egenkapitalopgørelse
Statement of Changes in Equity

	Selskabs- kapital <i>Share Capital</i> <i>DKK</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i> <i>DKK</i>	I alt <i>Total</i> <i>DKK</i>
Regnskabsår 2018			
Egenkapital, primo <i>Equity opening balance</i>	50.000	941.502	991.502
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	3.604.790	3.604.790
Egenkapital, ultimo <i>Equity end balance</i>	<u>50.000</u>	<u>4.546.292</u>	<u>4.596.292</u>
	Selskabs- kapital <i>Share Capital</i> <i>DKK</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i> <i>DKK</i>	I alt <i>Total</i> <i>DKK</i>
Regnskabsår 2017			
Egenkapital, primo <i>Equity opening balance</i>	50.000	-1.048.767	-998.767
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	1.990.269	1.990.269
Egenkapital, ultimo <i>Equity end balance</i>	<u>50.000</u>	<u>941.502</u>	<u>991.502</u>

NOTER
Notes

1 Kapitalberedskab

Capital resources

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

The Company's capital resources is estimated by Management to be sufficient, because the ultimate parent company will support Balder Østerport ApS 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 Fælleudsigten ApS in favor of other creditors of Balder Østerport ApS.

	2018 DKK	2017 DKK
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
<i>Depreciations, amortisation and impairment of property, plant and equipment</i>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	1.209.044	1.054.131
<i>Depreciations tangible assets</i>	1.209.044	1.054.131
Der fordeler sig således:		
<i>which breaks down as follows:</i>		
Bygninger	1.159.044	1.004.131
<i>Buildings</i>		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	50.000	50.000
<i>Other fixtures, tools and equipment</i>	1.209.044	1.054.131
3 Finansielle omkostninger		
<i>Financial costs</i>		
Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	5.628.460	5.818.291
<i>Interest expenses, group enterprises</i>		
Andre finansielle omkostninger	8.119	3.619
<i>Other financial costs</i>	5.636.579	5.821.910
4 Skat af årets resultat		
<i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Årets aktuelle skat	-1.276.927	-542.124
<i>Current tax for the year</i>		
Årets udskudte skat	1.910.328	685.409
<i>Deferred tax for the year</i>	633.401	143.285

NOTER
Notes

5 Materielle anlægsaktiver
Tangible assets

	Grunde og bygninger <i>Land and buildings</i>	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar <i>Other fixtures and fittings, tools and equipment</i>
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar 2018 <i>Cost at 1 January 2018</i>	122.066.830	500.000
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	21.828.394	0
Kostpris 31. december 2018 <i>Cost at 31 December 2018</i>	<u>143.895.224</u>	<u>500.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018 <i>Impairment losses and depreciations at 1 January 2018</i>	1.757.229	87.500
Årets afskrivninger <i>Depreciation for the year</i>	1.159.043	50.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2018 <i>Impairment losses and depreciations at 31 December 2018</i>	<u>2.916.272</u>	<u>137.500</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018 <i>Carrying amount at 31 December 2018</i>	<u>140.978.952</u>	<u>362.500</u>

6 Egenkapital

Equity

Selskabskapitalen består af 50.000 anparter á nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

The Share Capital consists of 50,000 shares of a nominal value of DKK 1. No shares carry any special rights.

Der har ikke været nogen ændringer i selskabskapitalen siden selskabets stiftelse.

There have been no changes in the Share Capital since the establishment of the company.

NOTER
Notes

	2018 DKK	2017 DKK
7 Hensættelse til udskudt skat i alt		
<i>Provisions total</i>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2018	1.394.059	708.650
<i>Provision for deferred tax 1 January 2018</i>		
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	1.910.328	685.409
<i>Deferred tax recognized in the income statement</i>		
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2018	<u>3.304.387</u>	<u>1.394.059</u>
<i>Provision for deferred tax at 31 December 2018</i>		
Hensættelse til udskudt skat vedrører:		
<i>Provision for deferred tax on:</i>		
Materielle anlægsaktiver	3.304.387	1.394.059
<i>Tangible assets</i>		
	<u>3.304.387</u>	<u>1.394.059</u>
Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats		
<i>Deferred tax has been provided at 22% corresponding to the current tax rate</i>		

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser
Contingent assets, liabilities and other financial obligations

Andre eventualforpligtelser
Other contingent liabilities

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

The Danish group companies are jointly and severally liable for tax on the Group's jointly taxed income. Total accrued corporation tax appears from the Annual Report of Balder Danmark A/S, which acts as Management Company in the jointly taxed group.

Til sikkerhed for moderselskab er skadesløsbreve på i alt t.DKK 53.000, der giver pant i grunde og bygninger med en samlet regnskabsmæssig værdi på t.DKK 140.979.

To secure parent company indemnification letters of a total of t.DKK 53,000 that give mortgages on land and buildings with a total carrying amount of t.DKK 140,979.

NOTER

Notes

9 Nærtstående parter og ejerforhold

Related parties and ownership

Bestemmende indflydelse

Controlling interest

Balder Danmark A/S, Moderselskab

Parent Company

Øvrige nærtstående parter

Other related parties

Fastighets AB Balder, Ultimativt moderselskab

Ultimate Parent

Transaktioner

Transactions

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

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

Ejerforhold

Ownership

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

According to the Company's register of Shareholders, the following Shareholders hold a minimum of 5% of the voting rights or a minimum of 5% of the Share Capital:

Balder Danmark A/S

Koncernregnskab

Consolidated financial statements

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

The Company is included in the Group Annual Report of Fastighets AB Balder. The Group Annual Report of Fastighets AB Balder can be obtained on the following adress:

Parkgatan 49, 411 38 SE-Göteborg

Anvendt regnskabspraksis Accounting Policies

Årsrapporten for Balder Østerport ApS 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

The Annual Report of Balder Østerport ApS for 2018 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statement Act concerning Reporting class B entities as well as selected rules applying to Reporting class C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

The accounting policies applied are consistent with those of last year

Årsrapporten for 2018 er aflagt i DKK.

The Annual Report for 2018 is presented in DKK.

Generelt om indregning og måling

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

Basis of recognition and measurement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis Accounting Policies

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter og indregnes lineært i lejeperioden.

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

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder primært direkte omkostninger vedrørende investerings-ejendommen.

Andre eksterne omkostninger

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

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens §32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

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

Income Statement

Revenue

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

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

Operating expenses

Operating expenses comprise primarily expenses concerning the investment property.

Other external costs

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

Gross profit

In pursuance of section 32 of the Danish Financial Statement Act, the Company does not disclose its revenue.

Amortisation, depreciation and impairment losses

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

Financial Income and expenses

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

Tax on profit/loss for the year

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

Anvendt regnskabspraxis Accounting Policies

Balance

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

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

Brugstider:

Bygninger 100 år

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 10 år

Restværdien af virksomhedens materielle anlægsaktiver revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

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

Balance sheet

Tangible assets

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

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

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

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

Useful life:

Buildings 100 years

Other fixtures and fittings, tools and equipment 10 years

The residual value of the Company's tangible fixed assets is reviewed annually.

Assets costing less than DKK 13.500 are expensed in the year of acquisition.

Impairment of fixed assets

The carrying amount of property, plant and equipment are reviewed on an annual basis to determine whether there is any indication of impairment other than that expressed by amortisation and depreciation.

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

Anvendt regnskabspraksis Accounting Policies

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende renter og amortiseringer.

Egenkapital

Udbytte

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

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet 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

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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

Receivables

Receivables are measured in the balance sheet at amortized cost or a lower net realizable value, which here corresponds to the nominal value less write-down for loss. Write-downs for losses are calculated on the basis of an individual assessment of the individual receivables as well as for trade receivables, as well as a general write-down based on the Company's experience from previous years.

Prepayments

Prepayments recognized as assets include prepaid expenses relating to interest and amortization.

Equity

Dividend

Proposed dividends are disclosed as a separate item under equity. Dividends are recognised as a liability at the date of declaration by the Annual General Meeting.

Provisions

Provisions are recognised when as a result of a past event the Company has legal or constructive obligation and it is probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation

Income tax and deferred tax

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

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

Anvendt regnskabspraksis Accounting Policies

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

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

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

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

Gældsforpligtelser

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 kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet 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 proceeds and the nominal value is recognised in the income statement over the term of the loan.

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

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Deferred income

Deferred income recognized as liabilities consist of received payments relating to income in subsequent years.

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.

Foreign currency translation

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

Anvendt regnskabspraksis **Accounting Policies**

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunkt for tilgodehavendets eller gældforpligtelsens 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 statement is recognised in the income statements as financial income or financial expenses.

PENNEO

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

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

Erik Selin

Direktør

Serienummer: 19670805xxxx

IP: 94.254.xxx.xxx

2019-04-29 20:08:52Z



René Lindegaard Klint Olsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-231385565867

IP: 80.167.xxx.xxx

2019-04-29 20:17:10Z

NEM ID

Lars Magnus Staffan Björndahl

Direktør

Serienummer: 19570819xxxx

IP: 194.236.xxx.xxx

2019-04-30 11:51:17Z



MARCUS JOHAN LENNART Hansson

Direktør

Serienummer: 19740826xxxx

IP: 194.236.xxx.xxx

2019-04-30 14:18:07Z



Flemming Joseph Jensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-935281950709

IP: 194.236.xxx.xxx

2019-05-01 14:48:45Z

NEM ID

Jesper Wiinholt (CVR valideret)

Statsautoriseret revisor

På vegne af: PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:33771231-RID:29529532

IP: 83.136.xxx.xxx

2019-05-01 15:08:39Z

NEM ID

Martin Enderberg Lassen (CVR valideret)

Statsautoriseret revisor

På vegne af: PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:33771231-RID:66801140

IP: 91.151.xxx.xxx

2019-05-01 18:34:02Z

NEM ID

René Lindegaard Klint Olsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-231385565867

IP: 80.167.xxx.xxx

2019-05-01 19:40:02Z

NEM ID

Penneo dokumentnøgle: 6CE85-LOD0J-UYF6P-WLEUE-5LAKT-JD3QU

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 tidsstempelt 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>