Balder Green Hills ApS

c/o Balder Danmark A/S
Vesterbrogade 1E, 5.
1620 København V

CVR-nr. 41 04 55 82
CVR no. 41 04 55 82

Årsrapport for perioden
2. januar til 31. december 2020
Annual report for the period
2 January to 31 December 2020

Penneo dokumentnøgle: 6B730-0M7VD-FPO63-H7TNB-ET33S-13V6D

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. maj 2021
Adopted at the annual general meeting on 26 May 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
Ledelsesberetning *Management's review*	8
Årsregnskab ***Financial statements***	
Resultatopgørelse 2. januar - 31. december 2020 *Income statement 2 January 2020 - 31 December 2020*	9
Balance 31. december *Balance sheet 31 December*	10
Egenkapitalopgørelse *Statement of changes in equity*	12
Noter til årsrapporten *Notes to the annual report*	13
Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*	16

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: 6B730-0M7VD-FPO63-H7TNB-ET33S-13V6D

Ledelsespåtegning
Statement by management on the annual report

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2. januar - 31. december 2020 for Balder Green Hills ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

The executive board has today discussed and approved the annual report of Balder Green Hills ApS for the financial year 2 January - 31 December 2020.

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 company's financial position at 31 December 2020 and of the results of the company's operations for the financial year 2 January - 31 December 2020.

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

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

København, den 26. maj 2021
Copenhagen, 26 May 2021

Direktion
Executive board

Kjell Erik Torne Selin

Marcus Johan Lennart Hansson

Jacob Hovmøller Christensen

René Lindegaard Klint Olsen

Flemming Joseph Jensen

Penneo dokumentnøgle: 6B730-0M7VD-FPO63-H7TNB-ET33S-13V6D

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Independent auditor's report

Til kapitalejeren i Balder Green Hills ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Balder Green Hills ApS for regnskabsåret 2. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

To the shareholder of Balder Green Hills ApS

Opinion

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the company's financial position at 31 December 2020 and of the results of the company's operations for the financial year 2 January - 31 December 2020 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We have audited the financial statements of Balder Green Hills for the financial year 2 January - 31 December 2020, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies ("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 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.

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.

Penneo dokumentnøgle: 6B730-0M7VD-FPO63-H7TNB-ET33S-13V6D

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Independent auditor's report

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

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

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

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

Management's responsibilities for the financial statements

Management is responsible for the preparation of financial statements, that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of the 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.

Penneo dokumentnøgle: 6B730-0M7VD-FPO63-H7TNB-ET33S-13V6D

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Independent auditor's report

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

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

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

Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements

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

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

Penneo dokumentnøgle: 6B730-0M7VD-FPO63-H7TNB-ET33S-13V6D

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Independent auditor's report

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

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

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

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.

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

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

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

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.

Penneo dokumentnøgle: 6B730-0M7VD-FPO63-H7TNB-ET33S-13V6D

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Independent auditor's report

København, den 26. maj 2021
Copenhagen, 26 May 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: 6B730-0M7VD-FPO63-H7TNB-ET33S-13V6D

Selskabsoplysninger
Company details

Selskabet ***The company***	Balder Green Hills ApS c/o Balder Danmark A/S Vesterbrogade 1E, 5. 1620 København V
CVR-nr.: *CVR no.:*	41 04 55 82
Regnskabsperiode: *Reporting period:*	2. januar - 31. december 2020 *2 January - 31 December 2020*
Stiftet: *Incorporated:*	2. januar 2020 *2 January 2020*
Hjemsted: *Domicile:*	København *Copenhagen*
Direktion ***Executive board***	Kjell Erik Torne Selin Marcus Johan Lennart Hansson Jacob Hovmøller Christensen René Lindegaard Klint Olsen Flemming Joseph Jensen
Revision ***Auditors***	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
Koncernregnskab ***Consolidated financial statements***	Selskabet indgår i koncernregnskabet for: *The Company is included in the Group Annual Report of:* Balder Danmark A/S Vesterbrogade 1E, 5. 1620 København V

Penneo dokumentnøgle: 6B730-0M7VD-FPO63-H7TNB-ET33S-13V6D

Ledelsesberetning
Management's review

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktivitet er opførelse af beboelsesejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på DKK 16.554.720, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på DKK 116.594.720.

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

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning
Det er ledelsens vurdering, at den nuværende situation, i relation til virusudbruddet af COVID-19, ikke i et væsentligt omfang har indflydelse på selskabets aktiviteter og drift i 2021. Ledelsen overvåger løbende situationen.

Business review
The company's main activity is the construction of residential property.

Financial review
The company's income statement for the year ended 31 December 2020 shows a profit of DKK 16.554.720, and the balance sheet at 31 December 2020 shows equity of DKK 116.594.720.

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

The management finds the profit of the year satisfactory.

Significant events occurring after the end of the financial year
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. Management continuously monitors the situation.

Penneo dokumentnøgle: 6B730-0M7VD-FPO63-H7TNB-ET33S-13V6D

Resultatopgørelse 2. januar - 31. december 2020
Income statement 2 January 2020 - 31 December 2020

	Note	2020 DKK
Bruttotab ***Gross profit***		**-703.614**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme *Fair value adjustments of investment properties*		21.927.735
Finansielle omkostninger *Financial costs*		-121
Resultat før skat ***Profit/loss before tax***		**21.224.000**
Skat af årets resultat *Tax on profit/loss for the year*	2	-4.669.280
Årets resultat ***Profit/loss for the year***		**16.554.720**
Overført resultat *Retained earnings*		16.554.720
		16.554.720

Penneo dokumentnøgle: 6B730-0M7VD-FPO63-H7TNB-ET33S-13V6D

Balance 31. december
Balance sheet 31 December

	Note	31.12.20 DKK
Aktiver ***Assets***		
Investeringsejendomme *Investment properties*	3	210.178.268
Materielle anlægsaktiver ***Tangible assets***		**210.178.268**
Anlægsaktiver i alt ***Total non-current assets***		**210.178.268**
Selskabsskat *Corporation tax*		576.438
Periodeafgrænsningsposter *Prepayments*		1.819.779
Tilgodehavender ***Receivables***		**2.396.217**
Likvide beholdninger ***Cash at bank and in hand***		**226.247**
Omsætningsaktiver i alt ***Total current assets***		**2.622.464**
Aktiver i alt ***Total assets***		**212.800.732**

Penneo dokumentnøgle: 6B730-0M7VD-FPO63-H7TNB-ET33S-13V6D

Balance 31. december
Balance sheet 31 December

	Note	31.12.20 DKK
Passiver ***Equity and liabilities***		
Virksomhedskapital *Share capital*		50.000
Overført resultat *Retained earnings*		116.544.720
Egenkapital ***Equity***		**116.594.720**
Hensættelse til udskudt skat *Provision for deferred tax*		5.245.718
Hensatte forpligtelser i alt ***Total provisions***		**5.245.718**
Gæld til tilknyttede virksomheder *Payables to group enterprises*		64.205.912
Langfristede gældsforpligtelser ***Total non-current liabilities***	4	**64.205.912**
Leverandører af varer og tjenesteydelser *Trade payables*		26.747.507
Anden gæld *Other payables*		6.875
Kortfristede gældsforpligtelser ***Total current liabilities***		**26.754.382**
Gældsforpligtelser i alt ***Total liabilities***		**90.960.294**
Passiver i alt ***Total equity and liabilities***		**212.800.732**
Kapitalberedskab *Capital resources*	1	
Eventualforpligtelser *Contingent liabilities*	5	

Penneo dokumentnøgle: 6B730-0M7VD-FPO63-H7TNB-ET33S-13V6D

Egenkapitalopgørelse
Statement of changes in equity

	Virksomheds-kapital *Share capital*	Overkurs ved emission *Share premium account*	Overført resultat *Retained earnings*	I alt *Total*
Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering *Increase of capital by conversion of debt*	10.000	99.990.000	0	100.000.000
Årets resultat *Net profit/loss for the year*	0	0	16.554.720	16.554.720
Overført fra overkurs ved emission *Transfer from share premium account*	0	-99.990.000	99.990.000	0
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse *Cash payments concerning formation of entity*	40.000	0	0	40.000
Egenkapital 31. december 2020 ***Equity at 31 December 2020***	**50.000**	**0**	**116.544.720**	**116.594.720**

Penneo dokumentnøgle: 6B730-0M7VD-FPO63-H7TNB-ET33S-13V6D

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 Green Hills 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 Green Hills ApS træder tilbage for andre kreditorer i Balder Green Hills ApS.

The company's capital resources are estimated by Management to be sufficient, because the ultimate parent company will support Balder Green Hills 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 Green Hills ApS in favor of other creditors of Balder Green Hills ApS.

2 Skat af årets resultat
Tax on profit/loss for the year

	2020 DKK
Årets aktuelle skat *Current tax for the year*	-576.438
Årets udskudte skat *Deferred tax for the year*	5.245.718
	4.669.280

Penneo dokumentnøgle: 6B730-0M7VD-FPO63-H7TNB-ET33S-13V6D

Noter
Notes

3 Aktiver der måles til dagsværdi
Assets measured at fair value

	Investerings-ejendomme *Investment properties*
Tilgang i årets løb *Additions for the year*	188.250.533
Kostpris 31. december 2020 *Cost at 31 December 2020*	188.250.533
Årets værdireguleringer *Revaluations for the year*	21.927.735
Værdireguleringer 31. december 2020 *Revaluations at 31 December 2020*	21.927.735
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020 ***Carrying amount at 31 December 2020***	**210.178.268**

Ejendommen er under opførelse og forventes færdig i år 2023. Årets renteomkostninger indregnet i kostprisen udgør t.DKK 1.916.
The property is under construction and is expected to be completed by 2023. Interest expenses for the year recognised as part of cost of assets amounts to T.DKK 1.916.

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.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi
Significant fair value assumptions

Afkastkrav 4,5%
Yield rate 4,5%

Inflation 2%
Inflation 2%

Færdiggørelsesgrad 28%
Degree of completion 28%

Penneo dokumentnøgle: 6B730-0M7VD-FPO63-H7TNB-ET33S-13V6D

Noter
Notes

4 Langfristede gældsforpligtelser
Long term debt

	Gæld 2. januar 2020 *Debt at 2 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	64.205.912	0	64.205.912
	0	**64.205.912**	**0**	**64.205.912**

5 Eventualforpligtelser
Contingent liabilities

Kontraktlige forpligtelser
Other contractual obligations

Selskabet har indgået styringsaftale med Sjælsø Management omkring styring af byggeriet.
The company has entered a management agreement with Sjælsø Management on managing construction of a building

Den samlede restforpligtelse på balancedagen udgør t.DKK 480.311.
The total liability at the balance sheet date amounts to T.DKK 480,311.

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 in the Annual Report of Balder Danmark A/S, which acts as Management company in the jointly taxed group.

Selskabet har fælles momsregistrering med tilknyttede virksomheder beliggende i Danmark og hæfter herved for fælles momstilsvar.
The company registers VAT jointly with its group enterprises situated in Denmark and therefore has joint VAT liability.

6 Oplysning om dagsværdi
Fair value disclosure

	2020 DKK
Investeringsejendomme *Investment properties*	
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen *Fair value adjustments recognised in the income statement*	21.927.735
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*	210.178.268

Penneo dokumentnøgle: 6B730-0M7VD-FPO63-H7TNB-ET33S-13V6D

Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies

Årsrapporten for Balder Green Hills ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

The annual report of Balder Green Hills ApS for 2020 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B and the Accoun-ting Standard on small enterprises, as well as provisions applying to reporting class C entities.

Årsrapporten for 2020 er aflagt i DKK

The annual report for 2020 is presented in DKK

Der er ingen sammenligningstal, idet 2020 er selskabets første regnskabsperiode.

As 2020 is the company's first reporting period, no comparatives have been presented.

Generelt om indregning og måling

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

Basis of recognition and measurement

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

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

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow to the company 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 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.

Penneo dokumentnøgle: 6B730-0M7VD-FPO63-H7TNB-ET33S-13V6D

Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies

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

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab er et sammendrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til forsikring og skatter mv., der afholdes i forbindelse med opførelse af ejendommen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration.

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

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

Income statement

Gross profit

Gross profit reflects an aggregation of property expenses and other external expenses.

Property expenses

Expenses relating to the construction of properties, including insurance, direct and indirect taxes.

Other external expenses

Other external expenses include expenses related to sale, advertising and administration.

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.

Tax on profit/loss for the year

The company is subject to the Danish rules on compulsory joint taxation.

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.

Penneo dokumentnøgle: 6B730-0M7VD-FPO63-H7TNB-ET33S-13V6D

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

Materielle anlægsaktiver

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.

Balance sheet

Tangible assets

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.

Penneo dokumentnøgle: 6B730-0M7VD-FPO63-H7TNB-ET33S-13V6D

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.

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

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver
Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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

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

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.

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

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

Impairment of fixed assets
The carrying amount of property, plant and equipment is tested for impairment, on an annual basis.

Where there is evidence of impairment, an impairment test is performed for each individual asset or group of assets. Write-down is made to the lower of the recoverable amount and the carrying amount.

Prepayments
Prepayments recognised under 'Current assets' comprises expenses incurred concerning subsequent financial years.

Penneo dokumentnøgle: 6B730-0M7VD-FPO63-H7TNB-ET33S-13V6D

Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies

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.

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.

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 the year, adjusted for tax on the taxable income for previous years and tax paid on account.

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.

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.

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 crystallise as current tax. Deferred tax adjustments resulting from changes in tax rates are recognised in the income statement, with the exception of items taken directly to equity.

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.

Penneo dokumentnøgle: 6B730-0M7VD-FPO63-H7TNB-ET33S-13V6D

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.

Penneo dokumentnøgle: 6B730-0M7VD-FPO63-H7TNB-ET33S-13V6D

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."

ERIK SELIN
Direktionsmedlem
Serienummer: 19670805xxxx
IP: 31.15.xxx.xxx
2021-05-26 10:14:19Z
BankID

MARCUS HANSSON
Direktionsmedlem
Serienummer: 19740826xxxx
IP: 194.14.xxx.xxx
2021-05-26 10:35:41Z
BankID

Flemming Joseph Jensen
Direktionsmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-935281950709
IP: 87.63.xxx.xxx
2021-05-26 19:00:58Z
NEM ID

Jacob Hovmøller Christensen
Direktionsmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-223619383800
IP: 217.61.xxx.xxx
2021-05-26 20:04:13Z
NEM ID

René Lindegaard Klint Olsen
Direktionsmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-231385565867
IP: 80.62.xxx.xxx
2021-05-27 14:24:25Z
NEM ID

Jesper Bo Winther
Statsautoriseret revisor
Serienummer: PID:9208-2002-2-831863648264
IP: 83.136.xxx.xxx
2021-05-27 16:24:17Z
NEM ID

René Lindegaard Klint Olsen
Dirigent
Serienummer: PID:9208-2002-2-231385565867
IP: 5.186.xxx.xxx
2021-05-27 18:56:01Z
NEM ID

Penneo dokumentnøgle: 6B730-0M7VD-FPO63-H7TNB-ET33S-13V6D

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**