

# Balder Strandby Høje ApS

Vesterbrogade 1E, 5.  
1620 København V

CVR-nr. 41 72 27 62  
CVR no. 41 72 27 62

**Årsrapport for 2022**  
*Annual report for 2022*

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. april 2023  
*Adopted at the annual general meeting on 28 April 2023*

---

Jesper Bahn Damgaard  
dirigent  
*chairman*

## Indholdsfortegnelse

### Table of contents

	<b>Side</b> <i>Page</i>
<b>Påtegninger</b> <i>Statements</i>	
Ledelsespåtegning <i>Statement by management on the annual report</i>	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Independent auditor's report</i>	2
<b>Ledelsesberetning</b> <i>Management's review</i>	
Selskabsoplysninger <i>Company details</i>	7
Ledelsesberetning <i>Management's review</i>	8
<b>Årsregnskab</b> <i>Financial statements</i>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december <i>Income statement 1 January - 31 December</i>	9
Balance 31. december <i>Balance sheet 31 December</i>	10
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of changes in equity</i>	12
Noter <i>Notes</i>	13
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting policies</i>	18

### **Disclaimer**

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

## **Ledelsespåtegning**

### *Statement by management on the annual report*

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Balder Strandby Høje 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. april 2023  
*Copenhagen, 28 April 2023*

### **Direktion**

#### *Executive board*

Kjell Erik Torne Selin

Eva Andrea Sigurgeirsdottir

Flemming Joseph Jensen

Jesper Bahn Damgaard

Christina Holberg Fenger

The executive board has today discussed and approved the annual report of Balder Strandby Høje ApS for the financial year 1 January - 31 December 2022.

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 2022 and of the results of the company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2022.

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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning** *Independent auditor's report*

### **Til kapitalejeren i Balder Strandby Høje ApS**

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Balder Strandby Høje ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 Strandby Høje ApS**

#### **Opinion**

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the company's financial position at 31 December 2022 and of the results of the company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2022 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We have audited the financial statements of Balder Strandby Høje ApS for the financial year 1 January 2022 - 31 December 2022, 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 and IESBA Code. 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.

## **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.

## **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 regnskabsbrugere 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

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

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.

**Den uafhængige revisors revisionspåtegning**  
*Independent auditor's report*

København, den 28. april 2023  
*Copenhagen, 28 April 2023*

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

Brian Petersen  
Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne28701  
*MNE no. mne28701*



## Selskabsoplysninger

### Company details

#### Selskabet

*The company*

Balder Strandby Høje ApS  
Vesterbrogade 1E, 5.  
1620 København V

CVR-nr.: 41 72 27 62  
*CVR no.:*

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022  
*Reporting period:* 1 January - 31 December 2022

Stiftet: 1. oktober 2020  
*Incorporated:* 1 October 2020

Hjemsted: København  
*Domicile:* Copenhagen

#### Direktion

*Executive board*

Kjell Erik Torne Selin  
Eva Andrea Sigurgeirsdottir  
Flemming Joseph Jensen  
Jesper Bahn Damgaard  
Christina Holberg Fenger

#### 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

## **Ledelsesberetning** *Management's review*

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er opførelse af beboelsesejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på DKK 11.427.297, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på DKK 56.236.626.

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**

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

### **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 2022 shows a profit of DKK 11.427.297, and the balance sheet at 31 December 2022 shows equity of DKK 56.236.626.

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**

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

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

	Note	2022 DKK	2020/2021 DKK
<b>Bruttotab</b> <i>Gross profit</i>		<b>-1.384.606</b>	<b>-586.065</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme <i>Fair value adjustments of investment properties</i>		16.035.036	6.700.589
<b>Resultat før finansielle poster</b> <i>Profit/loss before net financials</i>		<b>14.650.430</b>	<b>6.114.524</b>
Finansielle omkostninger <i>Financial costs</i>		-49	0
<b>Resultat før skat</b> <i>Profit/loss before tax</i>		<b>14.650.381</b>	<b>6.114.524</b>
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	2	-3.223.084	-1.345.195
<b>Årets resultat</b> <i>Profit/loss for the year</i>		<b>11.427.297</b>	<b>4.769.329</b>
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		11.427.297	4.769.329
		<b>11.427.297</b>	<b>4.769.329</b>

**Balance 31. december**  
*Balance sheet 31 December*

**Aktiver**

*Assets*

	Note	31.12.2022 DKK	31.12.2021 DKK
Investeringsejendomme under opførelse <i>Investment properties under construction</i>		363.819.000	114.089.510
<b>Materielle anlægsaktiver</b> <i>Tangible assets</i>	3	<b>363.819.000</b>	<b>114.089.510</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder <i>Investments in group enterprises</i>	4	40.000	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> <i>Fixed asset investments</i>		<b>40.000</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b> <i>Total non-current assets</i>		<b>363.859.000</b>	<b>114.089.510</b>
Selskabsskat <i>Corporation tax</i>		1.162.824	460.474
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>		688.590	0
<b>Tilgodehavender</b> <i>Receivables</i>		<b>1.851.414</b>	<b>460.474</b>
<b>Likvide beholdninger</b> <i>Cash at bank and in hand</i>		<b>3.415.231</b>	<b>4.940.582</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b> <i>Total current assets</i>		<b>5.266.645</b>	<b>5.401.056</b>
<b>Aktiver i alt</b> <i>Total assets</i>		<b>369.125.645</b>	<b>119.490.566</b>

**Balance 31. december**  
*Balance sheet 31 December*

**Passiver**

*Equity and liabilities*

	Note	31.12.2022 DKK	31.12.2021 DKK
Virksomhedskapital <i>Share capital</i>		50.000	50.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		56.186.626	44.759.329
<b>Egenkapital</b> <i>Equity</i>		<b>56.236.626</b>	<b>44.809.329</b>
Hensættelse til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i>		6.191.577	1.805.669
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b> <i>Total provisions</i>		<b>6.191.577</b>	<b>1.805.669</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		175.989.376	69.142.920
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <i>Total non-current liabilities</i>	5	<b>175.989.376</b>	<b>69.142.920</b>
Banker <i>Banks</i>		102.587.271	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		28.095.171	3.708.899
Anden gæld <i>Other payables</i>		25.624	23.749
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <i>Total current liabilities</i>		<b>130.708.066</b>	<b>3.732.648</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b> <i>Total liabilities</i>		<b>306.697.442</b>	<b>72.875.568</b>
<b>Passiver i alt</b> <i>Total equity and liabilities</i>		<b>369.125.645</b>	<b>119.490.566</b>
Kapitalberedskab <i>Capital resources</i>	1		
Eventualforpligtelser <i>Contingent liabilities</i>	6		

## Egenkapitalopgørelse

### Statement of changes in equity

	Virksomheds- kapital <i>Share capital</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
Egenkapital 1. januar 2022 <i>Equity at 1 January 2022</i>	50.000	44.759.329	44.809.329
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	11.427.297	11.427.297
<b>Egenkapital 31. december 2022</b> <i>Equity at 31 December 2022</i>	<b>50.000</b>	<b>56.186.626</b>	<b>56.236.626</b>

	Virksomheds- kapital <i>Share capital</i>	Overkurs ved emission <i>Share premium account</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
Egenkapital 1. januar 2021 <i>Equity at 1 January 2021</i>	0	0	0	0
Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering <i>Increase of capital by conversion of debt</i>	10.000	39.990.000	0	40.000.000
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	0	4.769.329	4.769.329
Overført fra overkurs ved emission <i>Transfer from share premium account</i>	0	-39.990.000	39.990.000	0
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse <i>Cash payments concerning formation of entity</i>	40.000	0	0	40.000
<b>Egenkapital 31. december 2021</b> <i>Equity at 31 December 2021</i>	<b>50.000</b>	<b>0</b>	<b>44.759.329</b>	<b>44.809.329</b>

## 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 Strandby Høje ApS ved lån i det omfang, det er nødvendigt for at finansiere selskabets drift og afvikling af selskabets økonomiske forpligtelser, ligesom det ultimative moderselskab samttilknyttede virksomheders tilgodehavender i Balder Strandby Høje ApS træder tilbage for andre kreditorer i Balder Strandby Høje ApS.

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

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

Årets aktuelle skat  
Current tax for the year

Årets udskudte skat  
Deferred tax for the year

	2022	2020/2021
	DKK	DKK
	-1.162.824	-460.474
	4.385.908	1.805.669
	<u>3.223.084</u>	<u>1.345.195</u>

## Noter Notes

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi *Assets measured at fair value*

	Investeringsejendomme under opførelse <i>Investment properties under construction</i>
Kostpris 1. januar 2022 <i>Cost at 1 January 2022</i>	107.388.921
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	233.694.454
Kostpris 31. december 2022 <i>Cost at 31 December 2022</i>	341.083.375
Værdireguleringer 1. januar 2022 <i>Revaluations at 1 January 2022</i>	6.700.589
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	16.035.036
Værdireguleringer 31. december 2022 <i>Revaluations at 31 December 2022</i>	22.735.625
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b> <i>Carrying amount at 31 December 2022</i>	<b>363.819.000</b>

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

##### *Disclosure of the assumptions underlying fair value calculations of assets and liabilities*

Dagsværdien af investeringsejendomme under opførelse er opgjort ved anvendelse af almindeligt anerkendte værdiansættelsesteknikker (residualmetoden) baseret på ledelsens forventninger til disse fremtidige forudsætninger såsom færdiggørelsesomkostning, afkastkrav m.v. Årets dagsværdiregulering er indregnet i resultatopgørelsen.

*The fair value of investment properties under construction is calculated using generally accepted valuation methods (the residual method) based on management's expectations of these future assumptions such as residual cost, field rate, etc. The fair value adjustment for the year is recognised in the income statement.*



## Noter

### Notes

#### 3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

*Assets measured at fair value (continued)*

##### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

*Assumptions underlying the determination of fair value of investment properties*

Afkastkrav 4,5%

*Yield rate 4.5%*

Husleje DKK 1.676 pr. kvm/år

*Rent DKK 1,676 sq. m./year*

Inflation 2%

*Inflation 2%*

Forventede restomkostninger og risikopræmie t.DKK 535.258.

*Expected residual cost and risk premium amounts to T.DKK 535,258.*

##### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

*Sensitivity in determination of fair value of investment properties*

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

*The estimates applied are based on information and assumptions considered reasonable by Management but which are inherently uncertain and unpredictable. Actual events or circumstances will probably differ from the assumptions made in the calculations as often assumed events do not occur as expected. Such difference may be material.*

## Noter

Notes

	31.12.2022
	DKK
<b>4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>	
<i>Investments in group enterprises</i>	
Tilgang i årets løb	40.000
<i>Additions for the year</i>	
Kostpris 31. december 2022	40.000
<i>Cost at 31 December 2022</i>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>40.000</b>
<i>Carrying amount at 31 December 2022</i>	

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

Navn	Hjemsted	Ejerandel
<i>Name</i>	<i>Registered office</i>	<i>Ownership interest</i>
Strandbyhøje Parkering ApS	København/Copenhagen	100%

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

*Long term debt*

	Gæld	Gæld		Restgæld
	1. januar 2022	31. december 2022	Afdrag	efter 5 år
	<i>Debt</i>	<i>Debt</i>	<i>Instalment next year</i>	<i>Debt outstanding after 5 years</i>
	<i>at 1 January 2022</i>	<i>at 31 December 2022</i>		
Gæld til tilknyttede virksomheder	69.142.920	175.989.376	0	175.989.376
<i>Payables to group enterprises</i>				
	<b>69.142.920</b>	<b>175.989.376</b>	<b>0</b>	<b>175.989.376</b>

## Noter

### Notes

#### 6 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 for opførelse af ejendomme udgør på balancedagen t.DKK 271.907  
*The total remaining obligation for construction of properties at the balance sheet date amounts to T.DKK 271,907*

##### 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 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 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 momstilsvær.  
*The company registers VAT jointly with its group enterprises situated in Denmark and therefore has joint VAT liability.*

#### 7 Oplysning om dagsværdi Fair value disclosure

##### Investeringsejendomme Income, negative goodwill

	<u>2022</u> DKK	<u>2020/2021</u> DKK
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen <i>Fair value adjustments recognised in the income statement</i>	<u>16.035.036</u>	<u>6.700.589</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo <i>Fair value of an asset or a liability that is measured at fair value, closing</i>	<u>363.819.000</u>	<u>114.089.510</u>

## **Anvendt regnskabspraksis**

### *Accounting policies*

Årsrapporten for Balder Strandby Høje ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i 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.

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.

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.

The annual report of Balder Strandby Høje ApS for 2022 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B, as well as provisions applying to reporting class C entities.

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

The annual report for 2022 is presented in DKK

#### **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.

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.

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.

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.

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.

## **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.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttotab**

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

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

### **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 samskatning.

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.

## **Income statement**

### **Gross profit**

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

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

### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis** *Accounting policies*

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 nedsettelse af eget skattemæssigt overskud.

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

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

##### *Investeringsejendomme under opførelse*

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

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme under opførelse 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 under opførelse indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsejendomme under opførelse til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme under opførelse indregnes i resultatopgørelsen.

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

Tax for the year, which comprises the current tax charge for the year and changes in the deferred tax charge, 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.

### **Balance sheet**

#### **Tangible assets**

##### *Investment properties under construction*

Investment properties under construction 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 under construction is measured at cost, comprising the purchase price, including purchase costs.

The cost of self-erected investment properties under construction 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 under construction are recognised in cost over the construction period.

On subsequent recognition, investment properties under construction are measured at fair value. Value adjustments of investment properties under construction are recognised in the income statement.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### *Accounting policies*

Investeringsejendomme under opførelse måles til skønnet dagsværdi i forhold til den forventede værdi på ibrugtagningstidspunktet, opgjort efter en afkastmodel, reduceret med forventede resterende opførelsesomkostninger og projektrisiko.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser**

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

#### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

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

#### **Periodeafgrænsningsposter**

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

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

#### **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.

The investment properties under construction are estimated at fair value relative to the expected valuation at the time of commissioning, determined by a return based valuation model, adjusted for project risk and expected cost to complete.

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

#### **Investments in subsidiaries, associates and participating interests**

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

#### **Impairment of fixed assets**

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

#### **Prepayments**

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

#### **Cash and cash equivalents**

Cash and cash equivalents comprise cash and deposits at banks.

#### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### *Accounting policies*

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds- metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæs- sig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser op- gjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat må- les til nettorealiseringsværdi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af frem- førselsberettiget 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 sam- me juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskat- teaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transak- tionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de fi- nansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effek- tive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over lå- neperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obliga- tionslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld bereg- net som lånets underliggende kontantværdi på lånopta- gelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden fo- retaget amortisering af lånets kursregulering på optagel- sestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leve- randører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis sva- rer til nominal værdi.

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.

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.

### **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.

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

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

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

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

## Jesper Bahn Damgaard

Direktør

Serienummer: 49957505-649d-44ad-945c-f288bd0b3b7a

IP: 212.130.xxx.xxx

2023-04-28 11:42:40 UTC



## ERIK SELIN

Direktør

Serienummer: 19670805xxxx

IP: 146.247.xxx.xxx

2023-04-28 11:52:23 UTC



## Flemming Joseph Jensen

Direktør

Serienummer: 1b1ebbf6-e288-49c4-b6cd-e3a7c9785140

IP: 212.130.xxx.xxx

2023-04-28 14:10:03 UTC



## Christina Holberg Fenger

Direktør

Serienummer: 9868f1b6-3a85-4cc1-83b0-51093b0673f7

IP: 147.78.xxx.xxx

2023-04-28 14:29:23 UTC



## EVA SIGURGEIRSDOTTIR

Direktør

Serienummer: 19740506xxxx

IP: 31.15.xxx.xxx

2023-04-28 15:03:40 UTC



## Brian Petersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:82018446

IP: 208.127.xxx.xxx

2023-04-29 08:24:24 UTC



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](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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

# 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.”

**Jesper Bahn Damgaard**

Dirigent

Serienummer: 49957505-649d-44ad-945c-f288bd0b3b7a

IP: 80.197.xxx.xxx

2023-04-29 11:37:51 UTC



Penneo dokumentnøgle: Z1J2U-HIDZQ-00DLL-PKZZZ-17X6E-N2P47

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>