
Balder Danmark ApS

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

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2015

Annual Report for 1 January - 31 December 2015

CVR-nr. 34 05 80 16

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

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

Kristofer Osberg
Dirigent
Chairman



pwc

Indholdsfortegnelse

Contents

	Side <u>Page</u>
Påtegninger <i>Management's Statement and Auditor's Report</i>	
Ledespåtegning <i>Management's Statement</i>	1
Den uafhængige revisors erklæringer <i>Independent Auditor's Report on the Financial Statements</i>	2
Selskabsoplysninger <i>Company Information</i>	
Selskabsoplysninger <i>Company Information</i>	5
Ledelsesberetning <i>Management's Review</i>	6
Årsregnskab <i>Financial Statements</i>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december <i>Income Statement 1 January - 31 December</i>	7
Balance 31. december <i>Balance Sheet 31 December</i>	8
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of Changes in Equity</i>	10
Noter til årsregnskabet <i>Notes to the Financial Statements</i>	11
Regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	18

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

Ledelsespåtegning

Management's Statement

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

Direktion
Executive Board

Marcus Johan Lennart Hansson

Lars Magnus Staffan Björndahl

Kjell Erik Torne Selin

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

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

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

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

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

Den uafhængige revisors erklæringer

Independent Auditor's Report on the Financial Statements

Til kapitalejeren i Balder Danmark ApS

Påtegning på årsregnskabet

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

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

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

To the Shareholder of Balder Danmark ApS

Report on the Financial Statements

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

Management's Responsibility for the Financial Statements

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

Auditor's Responsibility

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

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

Den uafhængige revisors erklæringer

Independent Auditor's Report on the Financial Statements

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

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

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

Our audit has not resulted in any qualification.

Den uafhængige revisors erklæringer

Independent Auditor's Report on the Financial Statements

Konklusion

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Hellerup, den 31. maj 2016

Hellerup, 31 May 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt

statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

Opinion

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

Statement on Management's Review

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

Janni F. Guldager

statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

Selskabsoplysninger

Company Information

Selskabet *The Company*

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

CVR-nr.: 34 05 80 16
CVR No:
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Financial period: 1 January - 31 December
Stiftet: 28. november 2011
Incorporated: 28 November 2011
Regnskabsår: 4. regnskabsår
Financial year: 4th financial year
Hjemstedskommune: København
Municipality of reg. office: Copenhagen

Direktion *Executive Board*

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

Revision *Auditors*

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
DK-2900 Hellerup

Koncernregnskab *Consolidated Financial Statements*

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

Koncernrapporten for Fastighets AB Balder kan rekvireres på følgende adresse:
The Group Annual Report of Fastighets AB Balder may be obtained at the following address:

Vasagatan 54, 411 37 Göteborg

Ledelsesberetning

Management's Review

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

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje aktier og anparter samt al virksomhed som efter direktionens skøn har forbindelse hermed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på DKK 20.902.266, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på DKK 24.399.894.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

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

Kapitalberedskabet

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

Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har i 2016 erhvervet 49% af aktierne i Sjælsø Management A/S.

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

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

Main activity

The main activity of the Company is to own stocks and shares and all activities which the Executive Board considers related to this.

Development in the year

The income statement of the Company for 2015 shows a loss of DKK 20,902,266, and at 31 December 2015 the balance sheet of the Company shows negative equity of DKK 24,399,894.

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

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

Capital resources

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

Subsequent events

In 2016 the Company has acquired 49% of the shares of Sjælsø Management A/S.

In addition, no events materially affecting the assessment of the Annual Report have occurred after the balance sheet date.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		-237.919	-766.981
Bruttoresultat Gross profit/loss		-237.919	-766.981
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	2	1.928.354	2.149.362
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	3	-25.254.232	-2.008.201
Resultat før skat Profit/loss before tax		-23.563.797	-625.820
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	4	2.661.531	184.552
Årets resultat Net profit/loss for the year		-20.902.266	-441.268

Resultatdisponering

Distribution of profit

Forslag til resultatdisponering

Proposed distribution of profit

Foreslået udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividend for the year</i>		0	0
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-20.902.266	-441.268
		-20.902.266	-441.268

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver

Assets

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder <i>Investments in subsidiaries</i>	5	649.160.778	173.422.950
Kapitalandele i associerede virksomheder <i>Investments in associates</i>	6	20.000	0
Finansielle anlægsaktiver <i>Fixed asset investments</i>		649.180.778	173.422.950
Anlægsaktiver <i>Fixed assets</i>		649.180.778	173.422.950
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		145.749.662	1.791.547
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>	5	27.501	27.501
Selskabsskat <i>Corporation tax</i>		2.728.364	337.796
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		148.478.031	2.156.844
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		7.354.767	62.428
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		155.832.798	2.219.272
Aktiver <i>Assets</i>		805.013.576	175.642.222

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver

Liabilities and equity

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		80.000	80.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-24.479.894	-3.577.628
Egenkapital Equity	7	-24.399.894	-3.497.628
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>		275.399.689	0
Langfristede gældsforpligtelser Long-term debt	8	275.399.689	0
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>	8	139.921.654	139.993.745
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		186.085	207.722
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		413.154.479	38.905.508
Anden gæld <i>Other payables</i>		751.563	32.875
Kortfristede gældsforpligtelser Short-term debt		554.013.781	179.139.850
Gældsforpligtelser Debt		829.413.470	179.139.850
Passiver Liabilities and equity		805.013.576	175.642.222
Kapitalberedskab <i>Capital resources</i>	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	9		
Nærtstående parter og ejerforhold <i>Related parties and ownership</i>	10		

Egenkapitalopgørelse

Statement of Changes in Equity

	Selskabskapital <i>Share capital</i> DKK	Overført resultat <i>Retained earnings</i> DKK	I alt <i>Total</i> DKK
2015			
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	80.000	-3.577.628	-3.497.628
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	-20.902.266	-20.902.266
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	80.000	-24.479.894	-24.399.894
2014			
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	80.000	34.008.467	34.088.467
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis <i>Net effect from change of accounting policy</i>	0	-37.144.827	-37.144.827
Korrigeret egenkapital 1. januar <i>Adjusted equity at 1 January</i>	80.000	-3.136.360	-3.056.360
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	-441.268	-441.268
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	80.000	-3.577.628	-3.497.628

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

1 Kapitalberedskab

Capital resources

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

The Company's capital resources is estimated by management to be sufficient, because the Ultimate Parent Company will support Balder Danmark ApS financially in the form of a loan to the extent necessary to finance its operating activities and to settle its financial obligations and the Ultimate Parent Company and group enterprises will subordinate their receivables from Balder Danmark ApS in favor of other creditors of Balder Danmark ApS.

	2015 DKK	2014 DKK
2 Andre finansielle indtægter		
<i>Other financial income</i>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	1.928.333	2.149.343
<i>Interest received from group enterprises</i>		
Andre finansielle indtægter	21	19
<i>Other financial income</i>		
	1.928.354	2.149.362
3 Andre finansielle omkostninger		
<i>Other financial expenses</i>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	20.138.010	1.340.074
<i>Interest paid to group enterprises</i>		
Andre finansielle omkostninger	5.116.222	668.127
<i>Other financial expenses</i>		
	25.254.232	2.008.201
4 Skat af årets resultat		
<i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Årets aktuelle skat	-2.670.364	-337.796
<i>Current tax for the year</i>		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	8.833	153.244
<i>Adjustment of tax concerning previous years</i>		
	-2.661.531	-184.552

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	2015 DKK	2014 DKK
5 Kapitalandele i dattervirksomheder <i>Investments in subsidiaries</i>		
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	173.422.950	4.947.950
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	475.737.828	168.475.000
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	<u>649.160.778</u>	<u>173.422.950</u>
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>	0	37.144.827
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis <i>Net effect from change of accounting policy</i>	0	-37.144.827
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i>	<u>649.160.778</u>	<u>173.422.950</u>

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

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

Navn <i>Name</i>	Hjemsted <i>Place of registered office</i>	Selskabskapital <i>Share capital</i>	Stemme- og ejerandel <i>Votes and ownership</i>	Egenkapital <i>Equity</i>	Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>
Østerfælled Holding ApS	København Copenhagen	5.000.000	100%	44.237.468	-52.548
Balder Stævnen ApS	København Copenhagen	80.000	100%	9.559.901	698.775
Balder Ørestad ApS	København Copenhagen	80.000	100%	455.413	-4.802.616
Wallmans CB A/S	København Copenhagen	500.000	100%	9.374.657	2.503.181
Cirkuspladsen 1 ApS	København Copenhagen	80.000	100%	59.834.480	-260.154
Balder Ørestad 5 ApS	København Copenhagen	125.000	100%	22.436.645	-861.295
Balder Lavetten ApS	København Copenhagen	60.000	100%	38.682.292	-1.352.708
Balder Øresund Strandpark ApS	København Copenhagen	157.000.000	100%	205.238.355	-2.232.679
Balder Projektudvikling Danmark ApS	København Copenhagen	50.000	100%	-1.214.082	-1.264.082
NBG ApS	København Copenhagen	50.000	100%	-2.226.397	-2.276.397
				<u>386.378.732</u>	<u>-9.900.523</u>

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	2015 DKK	2014 DKK
6 Kapitalandele i associerede virksomheder		
<i>Investments in associates</i>		
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	0	0
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	20.000	0
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	<u>20.000</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>	0	0
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>20.000</u>	<u>0</u>
<i>Carrying amount at 31 December</i>		

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:
Investments in associates are specified as follows:

Navn <i>Name</i>	Hjemsted <i>Place of registered office</i>	Selskabskapital <i>Share capital</i>	Stemme- og ejerandel <i>Votes and ownership</i>	Egenkapital <i>Equity</i>	Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>
Balder Administration ApS	København Copenhagen	50.000	40%	89.580	39.580

7 Egenkapital

Equity

Selskabskapitalen består af 80 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.
The share capital consists of 80 shares of a nominal value of DKK 1,000. No shares carry any special rights.

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

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

8 Langfristede gældsforpligtelser

Long-term debt

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Payments due within 1 year are recognised in short-term debt. Other debt is recognised in long-term debt.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

The debt falls due for payment as specified below:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	DKK	DKK
Kreditinstitutter		
<i>Credit institutions</i>		
Mellem 1 og 5 år	275.399.689	0
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	<u>275.399.689</u>	<u>0</u>
<i>Long-term part</i>		
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	139.921.654	139.993.745
<i>Other short-term debt to credit institutions</i>		
	<u>415.321.343</u>	<u>139.993.745</u>

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	2015	2014
	DKK	DKK
9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
<i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>		
Sikkerhedsstillelser		
<i>Security</i>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for selskabets bankengagementer: <i>The following assets have been placed as security with bankers</i>		
Anpartar i Balder Øresund Strandpark ApS <i>Shares in Balder Øresund Strandpark ApS</i>	357.396.506	0
Aktier i Wallmans CB A/S <i>Shares in Wallmans CB A/S</i>	28.475.000	28.475.000

Eventualforpligtelser

Contingent liabilities

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 243.392. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

The Danish group companies are jointly and severally liable for tax on the jointly taxed incomes etc of the Group. The total amount of corporation tax payable by the Group amounts to DKK 243,392. Any subsequent adjustments of corporation taxes and withholding taxes may increase the Company's liability.

Selskabet indestår som selvskyldnerkautionist for alle betalinger i henhold til dattervirksomheden Østerfælledparken ApS' prioritetslån hos Nykredit, i alt TDKK 991.001.

The company acts as surety for all payments under the subsidiary Østerfælledparken ApS' mortgage at Nykredit, TDKK 991,001.

Selskabet indestår som selvskyldnerkautionist for dattervirksomheden Balder Ørestad 5 ApS' bankengagement hos Nykredit.

The Company is a guarantor with primary liability in respect of its subsidiary Balder Ørestad 5 ApS' bank commitment with Nykredit.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

10 Nærtstående parter og ejerforhold

Related parties and ownership

Grundlag

Basis

Bestemmende indflydelse

Controlling interest

Fastighets AB Balder

Moderselskab
Parent company

Transaktioner

Transactions

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

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

Ejerforhold

Ownership

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

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

Fastighets AB Balder

Regnskabspraksis *Accounting Policies*

Regnskabsgrundlag

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

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

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Basis of Preparation

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

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

Financial Statements for 2015 are presented in DKK.

Regnskabspraksis *Accounting Policies*

Ændring af regnskabspraksis

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

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

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede effekt af praksisændringen er en reduktion af kapitalandelene primo med DKK 54,1 mio. og egenkapitalen er tilsvarende reduceret med DKK 54,1 mio. Ændringen har ligeledes medført en reduktion i resultatet for 2014 med DKK 16,9 mio.

Årets resultat for 2015 i dattervirksomheder på DKK -9,9 mio. er ikke indregnet hos moderselskabet.

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

Changes in accounting policies

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

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

Comparative figures have been changed accordingly.

The accumulated effect of the change in accounting policies on the opening balance is a reduction in the value of equity investments of DKK 54.1 million and an equivalent reduction in equity of DKK 54.1 million. The change has moreover resulted in a reduction in the profit for 2014 of DKK 16.9 million.

The result of the year for 2015 for the subsidiaries of DKK -9.9 million has not been recognised with the parent company.

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

Regnskabspraksis

Accounting Policies

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

Omregning af fremmed valuta

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

Recognition and measurement

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

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

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

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

Translation policies

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

Regnskabspraksis

Accounting Policies

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

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Udbytte fra dattervirksomheder og associerede virksomheder indtægtsføres i resultatopgørelsen, når de vedtages på generalforsamlingen i virksomhederne. Dog modregnes udbytte som vedrører indtjening i virksomhederne før modervirksomheden overtog disse i kostprisen for virksomhederne.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske

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

Income Statement

Other external expenses

Other external expenses comprise indirect production costs and expenses for premises, sales and distribution as well as office expenses, etc.

Income from investments in subsidiaries and associates

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

Financial income and expenses

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

Tax on profit/loss for the year

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

The Company is jointly taxed with wholly owned

Regnskabspraksis *Accounting Policies*

dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Udbytte

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Danish subsidiaries. The tax effect of the joint taxation is allocated to Danish enterprises in proportion to their taxable incomes.

Balance Sheet

Investments in subsidiaries and associates

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

Receivables

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

Equity

Dividend

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

Deferred tax assets and liabilities

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

Regnskabspraksis *Accounting Policies*

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

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

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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

Finansielle gældsforpligtelser

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

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

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

Current tax receivables and liabilities

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

Financial debts

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