Balder Richmond A/S

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

CVR-nr. 34 05 17 47
CVR no. 34 05 17 47

Årsrapport for 2022
Annual report for 2022

Penneo dokumentnøgle: 12CH0-03G80-EW825-ENH8K-O1YBT-GOPHB

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

	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 1. januar - 31. december *Income statement 1 January - 31 December*	9
Balance 31. december *Balance sheet 31 December*	10
Egenkapitalopgørelse *Statement of changes in equity*	12
Noter *Notes*	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: 12CH0-03G80-EW825-ENH8K-O1YBT-GOPHB

Ledelsespåtegning
Statement by management on the annual report

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Balder Richmond A/S.

The supervisory board and executive board have today discussed and approved the annual report of Balder Richmond A/S for the financial year 1 January - 31 December 2022.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

The annual report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

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.

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.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

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

Direktion
Executive board

Flemming Joseph Jensen	Jesper Bahn Damgaard	Christina Holberg Fenger

Bestyrelse
Supervisory board

Kjell Erik Torne Selin formand *chairman*	Eva Andrea Sigurgeirsdottir	Flemming Joseph Jensen

Penneo dokumentnøgle: 12CH0-03G80-EW825-ENH8K-O1YBT-GOPHB

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Independent auditor's report

Til kapitalejeren i Balder Richmond A/S

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 Richmond A/S for regnskabsåret 1. januar - 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 revisorers 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 Richmond A/S

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 Richmond A/S for the financial year 1 January - 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.

Penneo dokumentnøgle: 12CH0-03G80-EW825-ENH8K-O1YBT-GOPHB

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.

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.

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.

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: 12CH0-03G80-EW825-ENH8K-O1YBT-GOPHB

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: 12CH0-03G80-EW825-ENH8K-O1YBT-GOPHB

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: 12CH0-03G80-EW825-ENH8K-O1YBT-GOPHB

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Independent auditor's report

Hellerup, den 28. april 2023
Hellerup, 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

Penneo dokumentnøgle: 12CH0-03G80-EW825-ENH8K-O1YBT-GOPHB

Selskabsoplysninger
Company details

Selskabet ***The company***	Balder Richmond A/S c/o Balder Danmark A/S Vesterbrogade 1E, 5. 1620 København V
CVR-nr.: *CVR no.:*	34 05 17 47
Regnskabsperiode: *Reporting period:*	1. januar - 31. december 2022 *1 January - 31 December 2022*
Stiftet: *Incorporated:*	4. november 2011 *4 November 2011*
Hjemsted: *Domicile:*	København *Copenhagen*
Bestyrelse ***Supervisory board***	Kjell Erik Torne Selin, formand (chairman) Eva Andrea Sigurgeirsdottir Flemming Joseph Jensen
Direktion ***Executive board***	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

Penneo dokumentnøgle: 12CH0-03G80-EW825-ENH8K-O1YBT-GOPHB

Ledelsesberetning
Management's review

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på DKK 28.289.132, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på DKK 195.167.666.

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 letting of real estate.

Financial review
The company's income statement for the year ended 31 December 2022 shows a profit of DKK 28.289.132, and the balance sheet at 31 December 2022 shows equity of DKK 195.167.666.

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.

Penneo dokumentnøgle: 12CH0-03G80-EW825-ENH8K-O1YBT-GOPHB

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

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Bruttofortjeneste ***Gross profit***		**11.740.562**	**11.851.925**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme *Fair value adjustments of investment properties*		25.000.000	7.000.000
Resultat før finansielle poster ***Profit/loss before net financials***		**36.740.562**	**18.851.925**
Finansielle indtægter *Financial income*	1	1.264.150	866.613
Finansielle omkostninger *Financial costs*	2	-1.736.594	-1.293.989
Resultat før skat ***Profit/loss before tax***		**36.268.118**	**18.424.549**
Skat af årets resultat *Tax on profit/loss for the year*	3	-7.978.986	-4.053.401
Årets resultat ***Profit/loss for the year***		**28.289.132**	**14.371.148**
Forslag til resultatdisponering ***Recommended appropriation of profit/loss***			
Overført resultat *Retained earnings*		28.289.132	14.371.148
		28.289.132	**14.371.148**

Penneo dokumentnøgle: 12CH0-03G80-EW825-ENH8K-O1YBT-GOPHB

Balance 31. december
Balance sheet 31 December

	Note	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
Aktiver ***Assets***			
Investeringsejendomme *Investment properties*		300.000.000	275.000.000
Materielle anlægsaktiver ***Tangible assets***	4	**300.000.000**	**275.000.000**
Anlægsaktiver i alt ***Total non-current assets***		**300.000.000**	**275.000.000**
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder *Receivables from group enterprises*		59.736.816	57.842.793
Andre tilgodehavender *Other receivables*		0	9.975
Periodeafgrænsningsposter *Prepayments*		2.229.866	2.383.650
Tilgodehavender ***Receivables***		**61.966.682**	**60.236.418**
Likvide beholdninger ***Cash at bank and in hand***		**4.937.103**	**502.587**
Omsætningsaktiver i alt ***Total current assets***		**66.903.785**	**60.739.005**
Aktiver i alt ***Total assets***		**366.903.785**	**335.739.005**

Penneo dokumentnøgle: 12CH0-03G80-EW825-ENH8K-O1YBT-GOPHB

Balance 31. december
Balance sheet 31 December

	Note	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
Passiver ***Equity and liabilities***			
Virksomhedskapital *Share capital*		500.000	500.000
Overført resultat *Retained earnings*		194.667.666	166.378.534
Egenkapital ***Equity***		**195.167.666**	**166.878.534**
Hensættelse til udskudt skat *Provision for deferred tax*		63.211.188	57.603.257
Hensatte forpligtelser i alt ***Total provisions***		**63.211.188**	**57.603.257**
Gæld til realkreditinstitutter *Mortgage loans*		103.666.830	105.999.469
Langfristede gældsforpligtelser ***Total non-current liabilities***	5	**103.666.830**	**105.999.469**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser *Short-term part of long-term debet*	5	2.417.659	3.048.202
Leverandører af varer og tjenesteydelser *Trade payables*		48.887	0
Selskabsskat *Corporation tax*		2.371.055	2.190.543
Anden gæld *Other payables*		20.500	19.000
Kortfristede gældsforpligtelser ***Total current liabilities***		**4.858.101**	**5.257.745**
Gældsforpligtelser i alt ***Total liabilities***		**108.524.931**	**111.257.214**
Passiver i alt ***Total equity and liabilities***		**366.903.785**	**335.739.005**
Eventualforpligtelser *Contingent liabilities*	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser *Mortgages and collateral*	7		

Penneo dokumentnøgle: 12CH0-03G80-EW825-ENH8K-O1YBT-GOPHB

Egenkapitalopgørelse
Statement of changes in equity

	Virksomheds-kapital *Share capital*	Overført resultat *Retained earnings*	I alt *Total*
Egenkapital 1. januar 2022 *Equity at 1 January 2022*	500.000	166.378.534	166.878.534
Årets resultat *Net profit/loss for the year*	0	28.289.132	28.289.132
Egenkapital 31. december 2022 ***Equity at 31 December 2022***	**500.000**	**194.667.666**	**195.167.666**

	Virksomheds-kapital *Share capital*	Overført resultat *Retained earnings*	I alt *Total*
Egenkapital 1. januar 2021 *Equity at 1 January 2021*	500.000	152.007.386	152.507.386
Årets resultat *Net profit/loss for the year*	0	14.371.148	14.371.148
Egenkapital 31. december 2021 ***Equity at 31 December 2021***	**500.000**	**166.378.534**	**166.878.534**

Penneo dokumentnøgle: 12CH0-03G80-EW825-ENH8K-O1YBT-GOPHB

Noter
Notes

		2022	2021
		DKK	DKK
1	**Finansielle indtægter** ***Financial income***		
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder *Interest received from group enterprises*	1.261.188	848.341
	Andre finansielle indtægter *Other financial income*	2.962	18.272
		1.264.150	**866.613**
2	**Finansielle omkostninger** ***Financial costs***		
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder *Financial expenses group enterprises*	539.340	554.472
	Andre finansielle omkostninger *Other financial costs*	1.197.254	739.517
		1.736.594	**1.293.989**
3	**Skat af årets resultat** ***Tax on profit/loss for the year***		
	Årets aktuelle skat *Current tax for the year*	2.371.055	2.190.543
	Årets udskudte skat *Deferred tax for the year*	5.607.931	1.862.858
		7.978.986	**4.053.401**

Penneo dokumentnøgle: 12CH0-03G80-EW825-ENH8K-O1YBT-GOPHB

Noter
Notes

4 Aktiver der måles til dagsværdi
Assets measured at fair value

	Investeringsejendomme *Investment properties*
Kostpris 1. januar 2022 *Cost at 1 January 2022*	130.844.072
Kostpris 31. december 2022 *Cost at 31 December 2022*	130.844.072
Værdireguleringer 1. januar 2022 *Revaluations at 1 January 2022*	144.155.928
Årets værdireguleringer *Revaluations for the year*	25.000.000
Værdireguleringer 31. december 2022 *Revaluations at 31 December 2022*	169.155.928
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022 ***Carrying amount at 31 December 2022***	**300.000.000**

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser
Disclosure of the assumptions underlying fair value calculations of assets and liabilities

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.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene
Assumptions underlying the determination of fair value of investment properties

Afkastkrav 4,3%
Yield rate 4,3%

Husleje DKK 2.091 pr. kvm/år
Rent DKK 2,091 sq. m./year

Inflation 2%
Inflation 2%

Driftsomkostninger DKK 45 pr. kvm./år
Operating expenses DKK 45 sq. m./year

Penneo dokumentnøgle: 12CH0-03G80-EW825-ENH8K-O1YBT-GOPHB

Noter
Notes

5 Langfristede gældsforpligtelser
Long term debt

	Gæld 1. januar 2022 *Debt at 1 January 2022*	Gæld 31. december 2022 *Debt at 31 December 2022*	Afdrag næste år *Instalment next year*	Restgæld efter 5 år *Debt outstanding after 5 years*
Gæld til realkreditinstitutter *Mortgage loans*	109.047.671	106.084.489	2.417.659	93.271.273
	109.047.671	**106.084.489**	**2.417.659**	**93.271.273**

6 Eventualforpligtelser
Contingent liabilities

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Balder Danmark A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.
The Danish group companies are jointly and severally liable for tax on the group's jointly taxed income. Total accrued corporation tax appears from the annual report of Balder Danmark A/S, which acts as management company in the jointly taxed group.

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.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
Mortgages and collateral

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 106.039 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.DKK 300.000.
Land and buildings at a carrying amount of T.DKK 300,000 at 31 December 2022 have been provided as security for mortgage debt totalling T.DKK 106,039.

	2022 DKK	2021 DKK
8 Oplysning om dagsværdi ***Fair value disclosure***		
Investeringsejendomme ***Investment properties***		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen *Fair value adjustments recognised in the income statement*	25.000.000	7.000.000
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*	300.000.000	275.000.000

Penneo dokumentnøgle: 12CH0-03G80-EW825-ENH8K-O1YBT-GOPHB

Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies

Årsrapporten for Balder Richmond A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

The annual report of Balder Richmond A/S 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.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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

Årsrapporten for 2022 er aflagt i DKK

The annual report for 2022 is presented in DKK

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

Basis of recognition and measurement
Income is recognised in the income statement as earned, including value adjustments of financial assets and liabilities. All expenses, including 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: 12CH0-03G80-EW825-ENH8K-O1YBT-GOPHB

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

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

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

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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, property expenses and other external expenses.

Revenue

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

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

Property expenses

Expenses relating to the operation and maintenance of properties, including insurance, direct and indirect taxes, service subscriptions, cleaning and property service. Amounts relating to maintenance, included in the rent, are expensed in the income statement and recognised as a provision.

Other external expenses

Other external expenses include expenses related to sales, advertising, administration, bad debts, etc.

Value adjustments of investment properties

Value adjustments of investment property comprise the year's changes in the fair value of investment property.

Penneo dokumentnøgle: 12CH0-03G80-EW825-ENH8K-O1YBT-GOPHB

Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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, realised and unrealised capital/exchange gains and losses on foreign currency transactions, amortisation of mortgage loans and surcharges and allowances under the advance-payment-of-tax scheme, etc.

Skat af årets resultat
Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Tax on profit/loss for the year
The company is subject to the Danish rules on compulsory joint taxation.

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.

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.

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.

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.

Penneo dokumentnøgle: 12CH0-03G80-EW825-ENH8K-O1YBT-GOPHB

Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies

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.

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.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Interest expenses on loans contracted directly for financing the erection of investment properties are recognised in cost over the construction period.

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.

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.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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

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

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

Penneo dokumentnøgle: 12CH0-03G80-EW825-ENH8K-O1YBT-GOPHB

Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies

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.

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.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Receivables
Receivables are measured at amortised cost.

An impairment loss is recognised if there is objective evidence that a receivable or a group of receivables is impaired. If there is objective evidence that an individual receivable is impaired, an impairment loss for that individual asset is recognised.

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

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

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Cash and cash equivalents
Cash and cash equivalents comprise cash and deposits at banks.

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.

Penneo dokumentnøgle: 12CH0-03G80-EW825-ENH8K-O1YBT-GOPHB

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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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.

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: 12CH0-03G80-EW825-ENH8K-O1YBT-GOPHB

Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Foreign currency translation

On initial recognition, foreign currency transactions are translated applying the exchange rate at the transaction date. Foreign exchange differences arising between the exchange rates at the transaction date and at the date of payment are recognised in the income statement as financial income or financial expenses. If foreign currency instruments are considered cash flow hedges, any unrealised value adjustments are taken directly to a fair value reserve under 'Equity'.

Receivables and payables and other monetary items denominated in foreign currencies are translated at the exchange rates at the balance sheet date. The difference between the exchange rates at the balance sheet date and the date at which the receivable or payable arose or was recognised in the latest financial statements is recognised in the income statement as financial income or financial expenses.

Penneo dokumentnøgle: 12CH0-03G80-EW825-ENH8K-O1YBT-GOPHB

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
Direktør
Serienummer: 49957505-649d-44ad-945c-f288bd0b3b7a
IP: 212.130.xxx.xxx
2023-04-28 11:51:15 UTC

ERIK SELIN
Bestyrelsesformand
Serienummer: 19670805xxxx
IP: 146.247.xxx.xxx
2023-04-28 11:54:29 UTC

Flemming Joseph Jensen
Direktør
Serienummer: 1b1ebbf6-e288-49c4-b6cd-e3a7c9785140
IP: 212.130.xxx.xxx
2023-04-28 14:26:14 UTC

Flemming Joseph Jensen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 1b1ebbf6-e288-49c4-b6cd-e3a7c9785140
IP: 212.130.xxx.xxx
2023-04-28 14:26:14 UTC

Christina Holberg Fenger
Direktør
Serienummer: 9868f1b6-3a85-4cc1-83b0-51093b0673f7
IP: 147.78.xxx.xxx
2023-04-28 14:30:56 UTC

EVA SIGURGEIRSDOTTIR
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 19740506xxxx
IP: 31.15.xxx.xxx
2023-04-28 15:11:14 UTC

Penneo dokumentnøgle: 12CH0-03G80-EW825-ENH8K-O1YBT-GOPHB

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 s igneringsbeviser i ndlejret 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."

Brian Petersen
Statsautoriseret revisor
Serienummer: CVR:33771231-RID:82018446
IP: 208.127.xxx.xxx
2023-04-29 08:23:41 UTC
NEM ID

Jesper Bahn Damgaard
Dirigent
Serienummer: 49957505-649d-44ad-945c-f288bd0b3b7a
IP: 80.197.xxx.xxx
2023-04-29 11:37:00 UTC
MitID

Penneo dokumentnøgle: 12CH0-03G80-EW825-ENH8K-O1YBT-GOPHB

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 s igneringsbeviser i ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**