

## **INVESTDANMARK ApS**

c/o Rungsted Ejendomme A/S  
Hovedgaden 41  
2970 Hørsholm

CVR-nr. 29402272

## **Årsrapport for 2015**

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 27. april 2016



Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Anvendt regnskabspraksis	10
Noter	14

**INVESTDANMARK ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for INVESTDANMARK 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 27. april 2016

### **Direktion**



Jesper Vissing  
Direktør



Niels Erik Preisler  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i INVESTDANMARK ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for INVESTDANMARK ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 udarbejdelse 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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.

### 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 2015 - 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 udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Frederiksberg, den 27. april 2016

### Revisionsfirmaet Albrechtsen

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 77926410

  
Bjørn Albrechtsen  
Statsautoriseret revisor

## **INVESTDANMARK ApS**

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	INVESTDANMARK ApS c/o Rungsted Ejendomme A/S Hovedgaden 41 2970 Hørsholm
CVR-nr.	29402272
Stiftelsesdato	23. februar 2006
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
<b>Direktion</b>	Jesper Vissing, Direktør Niels Erik Preisler, Direktør
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Albrechtsen Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Lindevangs Allé 4 2000 Frederiksberg
<b>Advokat</b>	Advokatfirmaet Kromann Reumert Rådhuspladsen 3 8000 Århus C

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering samt hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Opgørelsen foretages på baggrund af ejendommens nettolejeindtægter kapitaliseret med et individuelt fastsat forrentningskrav afhængig af ejendommens beliggenhed og stand samt af markedsudviklingen. Som grundlag herfor har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast og udviklingen på tilsvarende ejendomme i forbindelse med opgørelse af dagsværdien pr. statusdagen.

Opgørelsen er efter sin natur behæftet med usikkerhed.

### Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende og i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

### Forventninger til fremtiden

Der forventes ligeledes et positivt resultat for det efterfølgende regnskabsår.

## Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>3.066.106</b>	<b>3.269.055</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-16.931
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	2	2.363.019	769.200
<b>Driftsresultat</b>		<b>5.429.125</b>	<b>4.021.324</b>
Finansielle indtægter		6.142	55.232
Finansielle omkostninger		-1.373.104	-1.839.355
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.062.163</b>	<b>2.237.201</b>
Skat af årets resultat	3	-925.915	-172.636
<b>Årets resultat</b>		<b>3.136.248</b>	<b>2.064.565</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		3.136.248	2.064.565
		<b>3.136.248</b>	<b>2.064.565</b>

INVESTDANMARK ApS

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	75.000.000	72.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>75.000.000</b>	<b>72.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>75.000.000</b>	<b>72.500.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.496	0
Andre tilgodehavender		799.773	487.785
Periodeafgrænsningsposter		499	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>805.768</b>	<b>487.785</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>805.768</b>	<b>487.785</b>
<b>Aktiver</b>		<b>75.805.768</b>	<b>72.987.785</b>



## Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	5	260.000	250.000
Overkurs ved emission	6	0	0
Overført resultat	7	24.035.433	18.509.185
<b>Egenkapital</b>		<b>24.295.433</b>	<b>18.759.185</b>
Hensættelser til udskudt skat		3.924.918	2.999.003
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.924.918</b>	<b>2.999.003</b>
Gæld til realkreditinstitutter		35.912.576	36.276.343
Gæld til banker		6.499.800	7.999.000
Anden gæld		0	2.286.323
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>42.412.376</b>	<b>46.561.666</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		2.499.009	2.048.019
Gæld til banker		1.173.159	1.186.716
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.842	4.313
Anden gæld		1.495.031	1.428.883
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.173.041</b>	<b>4.667.931</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>47.585.417</b>	<b>51.229.597</b>
<b>Passiver</b>		<b>75.805.768</b>	<b>72.987.785</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	9		
Eventualforpligtelser	10		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	11		

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for INVESTDANMARK ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

#### Nettoomsætning

Indtægter ved udleje og avance ved salg af ejendomme indregnes som omsætning efter faktureringsprincippet. Andre salgsindtægter indregnes som omsætning efter faktureringsprincippet. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

#### Driftsomkostninger

Omkostninger der er direkte forbundet med driften af ejendommene herunder fællesomkostninger, ejendomsskatter mv., idet omfang omkostningerne ikke afholdes af lejerne.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

#### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

#### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

#### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

For erhvervslejemål fastsættes dagsværdien på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. For hver ejendom opgøres ejendommens indtægter, fratrukket de til ejendommen knyttede driftsomkostninger, der herefter kapitaliseres med et individuelt fastsat forrentningskrav.

For beboelseslejemål fastsættes dagsværdien på baggrund af oplysninger om general udvikling af forventede salgspriser pr. kvadratmeter.

Der afskrives ikke på investerings ejendomme, da disse løbende vurderes til markedsværdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Hensatte forpligtelser

##### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, der kan henføres til investerings ejendomme, indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

**Anvendt regnskabspraksis**

**Aktuelle skatteforpligtelser**

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

**Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Noter

	2015	2014			
<b>1. Personaleomkostninger</b>					
Der har ikke været ansatte i året.					
<b>2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>					
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.500.000	768.300			
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investering	-136.981	900			
	<b>2.363.019</b>	<b>769.200</b>			
<b>3. Skat af årets resultat</b>					
Årets regulering af udskudt skat	925.915	172.636			
	<b>925.915</b>	<b>172.636</b>			
<b>4. Investeringsejendomme</b>					
Kostpris primo	57.515.700	57.515.700			
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>57.515.700</b>	<b>57.515.700</b>			
Dagsværdireguleringer primo	14.984.300	14.216.000			
Årets reguleringer	2.500.000	768.300			
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>17.484.300</b>	<b>14.984.300</b>			
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>75.000.000</b>	<b>72.500.000</b>			
<b>5. Virksomhedskapital</b>					
Saldo primo	250.000	250.000			
Årets tilgang	10.000	0			
<b>Saldo ultimo</b>	<b>260.000</b>	<b>250.000</b>			
Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:					
	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Saldo primo	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000
Årets tilgang	10.000	0	0	0	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>260.000</b>	<b>250.000</b>	<b>250.000</b>	<b>250.000</b>	<b>250.000</b>
<b>6. Overkurs ved emission</b>					
Årets tilgang	2.390.000	0			
Overført til frie reserver	-2.390.000	0			
<b>Saldo ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>			
<b>7. Overført resultat</b>					
Saldo primo	18.509.185	16.444.620			
Årets tilgang	3.136.248	2.064.565			
Overført fra bundne reserver	2.390.000	0			
<b>Saldo ultimo</b>	<b>24.035.433</b>	<b>18.509.185</b>			

## Noter

**8. Langfristede gældsforpligtelser**

	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	35.912.576	499.009	28.813.886
Gæld til banker	6.499.800	2.000.000	0
	<b>42.412.376</b>	<b>2.499.009</b>	<b>28.813.886</b>

**9. Usikkerhed ved indregning og måling**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Opgørelsen foretages på baggrund af ejendommens nettolejeindtægter kapitaliseret med et individuelt fastsat forrentningskrav afhængig af ejendommens beliggenhed og stand samt af markedsudviklingen. Som grundlag herfor har ledelsen indhentet indikationer af markeds-mæssige afkast og udviklingen på tilsvarende ejendomme i forbindelse med opgørelse af dagsværdien pr. statusdagen.

Årets værdiberegning af erhvervs ejendommene er baseret på et estimeret afkastkrav på 5,6 pct. Ændring af afkastkravet i op- eller nedadgående retning med 0,25% vil påvirke værdien af ejendommene med hhv. -2,2 mio. kr. og +2,2 mio. kr.

Opgørelsen er efter sin natur behæftet med usikkerhed.

**10. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**11. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Selskabet har til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 36.412 stillet sikkerhed på t.kr. 38.725 i selskabets ejendomme. Den bogførte værdi udgør t.kr. 75.000 pr. statusdagen.

Selskabet har til sikkerhed for gæld til banker på t.kr. 9.673 stillet sikkerhed på t.kr. 15.850 i selskabets ejendomme. Den bogførte værdi udgør t.kr. 75.000.

Til sikkerhed for gæld til banker er der endvidere afgivet sikkerhed i transport af huslejebetalinger vedrørende ét lejemål.

Selskabet har overfor tredjemand stillet sikkerhed på t.kr. 144 i selskabets ejendomme. Den bogførte værdi udgør t.kr. 75.000 pr. statusdagen.

Der er herudover ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.