

# D2 Dansk Ejendoms Invest A/S

c/o Boserup Ejd. Adm. A/S, Ørnevej 10, 4600 Køge

CVR-nr. 30 07 14 17

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

13. 13 2016



Michael Boserup  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for D2 Dansk Ejendoms Invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

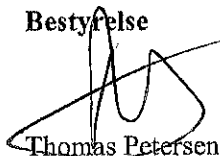
Køge, den 10. marts 2016

### Direktion



Michael Boserup

### Bestyrelse



Thomas Petersen



Michael Boserup



Maria-Louise Busk Rasmussen

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### Til aktionærerne i D2 Dansk Ejendoms Invest A/S

Vi har revideret årsregnskabet for D2 Dansk Ejendoms Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 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 selskabets 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 selskabets 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.

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### **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.

Køge, den 10. marts 2016

### **GLB REVISION**

Statsautoriserede Revisorer A/S  
CVR-nr. 30 82 19 63



Allan Østergaard Jørgensen  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	D2 Dansk Ejendoms Invest A/S c/o Boserup Ejd. Adm. A/S Ørnevej 10 4600 Køge
	CVR-nr.: 30 07 14 17
	Stiftet: 23. november 2006
	Hjemsted: Køge
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 10. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Thomas Petersen Michael Boserup Maria-Louise Busk Rasmussen
<b>Direktion</b>	Michael Boserup
<b>Revision</b>	GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S Fændediget 13 4600 Køge
<b>Modervirksomhed</b>	MB Holding 2 ApS

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for D2 Dansk Ejendoms Invest A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter D2 Dansk Ejendoms Invest A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse**

<u>Note</u>	<u>1/1 - 31/12 2015</u>	<u>1/5 - 31/12 2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.488.208</b>	<b>1.264.163</b>
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	604.382	185.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.092.590</b>	<b>1.449.163</b>
3 Øvrige finansielle omkostninger	-1.066.930	-637.104
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.025.660</b>	<b>812.059</b>
4 Skat af årets resultat	30.245	-8.208
<b>Årets resultat</b>	<b>1.055.905</b>	<b>803.851</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.055.905	803.851
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.055.905</b>	<b>803.851</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
5	Investeringsejendomme	46.239.000	45.261.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>46.239.000</u>	<u>45.261.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>46.239.000</u></b>	<b><u>45.261.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Udsudte skatteaktiver	682.500	682.500
	Tilgodehavende selskabsskat	22.037	0
	Andre tilgodehavender	26.123	125.106
	Tilgodehavender i alt	<u>730.660</u>	<u>807.606</u>
	Likvide beholdninger	<u>578.306</u>	<u>751.226</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.308.966</u></b>	<b><u>1.558.832</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>47.547.966</u></b>	<b><u>46.819.832</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>			
6	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
7	Overført resultat	1.946.213	890.308
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.946.213</b>	<b>1.890.308</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	41.187.562	41.833.759
	Deposita	1.134.836	1.092.054
	Anden gæld	933.599	1.233.992
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	43.255.997	44.159.805
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.172.139	555.189
	Gæld til pengeinstitutter	4.416	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	128.539	206.322
	Selskabsskat	0	8.208
	Anden gæld	40.662	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.345.756	769.719
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>44.601.753</b>	<b>44.929.524</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>47.547.966</b>	<b>46.819.832</b>
9	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
10	<b>Eventualposter</b>		
11	<b>Nærtstående parter</b>		

**Noter**

	1/1 - 31/12 2015	1/5 - 31/12 2014
<b>1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>		
Selskabets formål er at drive virksomhed relateret til investering i og udlejning af fast ejendom, handel af enhver art og andre hertil forbunde former for virksomhed.		
<b>2. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering af ejendomme	862.379	185.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-257.997	0
	<u>604.382</u>	<u>185.000</u>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	65.180	50.120
Andre finansielle omkostninger	1.001.750	586.984
	<u>1.066.930</u>	<u>637.104</u>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-30.245	8.208
	<u>-30.245</u>	<u>8.208</u>

**Noter**

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2015	69.393.730	69.393.730
Tilgang i årets løb	115.621	0
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b><u>69.509.351</u></b>	<b><u>69.393.730</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	-24.132.730	-24.317.730
Årets regulering til dagsværdi	862.379	185.000
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2015</b>	<b><u>-23.270.351</u></b>	<b><u>-24.132.730</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u>46.239.000</u></b>	<b><u>45.261.000</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat ud fra ledelsens bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	6,86
Højeste afkastprocent	8,0
Laveste afkastprocent	5,75

**6. Virksomhedskapital**

Virksomhedskapital 1. januar 2015	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
	<b><u>1.000.000</u></b>	<b><u>1.000.000</u></b>

Aktiekapitalen består af 1 aktie a 1.000.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

**7. Overført resultat**

Overført resultat 1. januar 2015	890.308	86.457
Årets overførte overskud eller underskud	1.055.905	803.851
	<b><u>1.946.213</u></b>	<b><u>890.308</u></b>

**Noter**

			<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>8. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2015</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2014</b>
Gæld til realkreditinstitutter	932.139	34.874.532	42.119.701	42.148.948
Deposita	0	0	1.134.836	1.092.054
	<b>932.139</b>	<b>34.874.532</b>	<b>43.254.537</b>	<b>43.241.002</b>

**9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 42.120 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 46.239 t.kr.

Udover prioritetsgæld er der tinglyst ejerpantebreve i selskabets ejendomme på i alt t.kr. 11.339, som er i selskabets egen depot.

I selskabets ejendomme er tinglyst pantebreve på i alt t.kr. 1.801 vedrørende byfornyelseslån, hvor prioritetsydelse fuldt ud betales af offentlige myndigheder. Byfornyelseslåne medtages ikke som gældsforpligtelse.

**10. Eventualposter****Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med MB Holding 2 ApS som administrationselskab og hæfter 2014 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Der henvises til moderselskabets årsrapport 2015 for selskabernes samledes skatteforpligtelse.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## **Noter**

---

### **11. Nærtstående parter**

#### **Ejerforhold**

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

MB Holding 2 ApS, Ørnevej 10, 4600 Køge