

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

**D68 INVEST APS**

**c/o Strømberg Holding A/S**

**Gerdsvej 10 B**

**2791 Dragør**

**CVR-nr. 34 05 75 32**

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den / 2018

---

Dirigentens navn tillige med blokbogstaver

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|   | <b>Side</b> |
|---|-------------|
| <b>Ledelsesberetning mv.</b>                    |             |
| Selskabsoplysninger                             | 1           |
| Ledelsesberetning                               | 2           |
| <b>Påtegninger</b>                              |             |
| Ledelsespåtegning                               | 3           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning      | 4-5         |
| <b>Årsregnskab</b>                              |             |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 7-10        |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017 | 11          |
| Balance pr. 31. december 2017                   | 12-13       |
| Egenkapitalopgørelse                            | 14          |
| Noter   | 15-18       |

**Selskab**

D68 Invest ApS  
c/o Strømberg Holding A/S  
Gardsvej 10 B  
2791 Dragør

CVR-nummer 34 05 75 32

6. regnskabsår

Hjemsted: Tårnby

**Direktion**

Thomas John Sehested

John Philip Strømberg Theisen

**Revision**

**info**revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Sten Pedersen, statsautoriseret revisor  
Lasse Sværke, statsautoriseret revisor

**Væsentligste aktiviteter**

D68 Invest ApS' hovedaktivitet er at erhverve, opføre og videresælge ejendomme samt anden i denne forbindelse hermed stående eller afledt virksomhed.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på kr.6.175.345

Årets resultat er påvirket af realiseret gevinst ved salg af investeringejendomme t.kr. 415, samt værdiregulering af investeringejendomme t.kr 5.558.

Investeringsejendomme

Målingen af selskabets investeringsejendomme er baseret på afkastbaseret metode, med et afkastkrav på 4% og 6,2% afhængigt af ejendommens karakter og beliggenhed.

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Endvidere er årets resultat positivt påvirket af indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr. 1.279.

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed er optaget uden opskrivning til dagsværdi til 18.498 t.kr. Selskabets egenkapitalandel af tilknyttet virksomhed udgør 43.358 t.kr. inkl. dagsværdiregulering. Havde selskabet medtaget dagsværdiregulering havde egenkapital været positivt påvirket med 24.860 t.kr.

**Den forventede udvikling**

Der forventes en positiv udvikling i næste regnskabsår.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2017 for D68 Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 29. maj 2018

#### I direktionen

---

Thomas John Sehested

---

John Philip Strømberg Theisen

## Til kapitalejerne i D68 Invest ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for D68 Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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 virksomheden i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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.

### 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 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 omstændigheder, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- \* 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.

**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.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig 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.

Søborg, den 29. maj 2018

**info**revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
(CVR-nr. 19263096)

Sten Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne24308

Lasse Sværke  
statsautoriseret revisor  
mne34318



Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

## GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne 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.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, direkte omkostninger og eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme indholder årets indtægter ved udlejning af ejendomme.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparation og vedligeholdelse, skatter og afgifter, samt øvrige omkostninger relateret til ejendommene.

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter årets reguleringer af virksomhedens investerings-ejendomme målt til dagsværdi på balancedagen, samt gevinst og - tab salg af investeringsejendomme.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af årets af den tilknyttede virksomheds driftsresultat.

### Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab, realiserede og urealiserede fortjenester og -tab ved salg af andre værdipapirer og kapitalandele, samt amortisering af gæld til realkreditinstitutter.

### Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

## BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

## AKTIVER

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes i balancen, når alle væsentlige fordele og risici er overgået til selskabet.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter købsprisen med tillæg af direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi opgjort med udgangspunkt i ejendommens nettoafkast og en forrentningsprocent baseret på en individuel vurdering af den enkelte type ejendom. Referencerammen for vurdering af områdetets afkastkrav er Colliers Markedsplus.

Ændringer i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen.

Afholdte omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, herunder ombygninger, tillægges kostprisen som en forbedring.

Som følge af at ejendommene er vurderet til skøn af dagsværdien foretages der ikke afskrivninger på disse.

Fortjeneste eller tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under realiserede gevinster og tab, og udgør forskellen mellem nettosalgsprisen fratrukket den regnskabsmæssige værdi på den seneste statusdag før afhændelsen af ejendommen.

#### Investeringsejendomme, fortsat

Projektejendomme omfatter ejendomme indkøbt med formål at udvikle med henblik på udlejning eller videresalg. Projektejendomme er målt til oprindelig kostpris med tillæg af eventuelle omkostninger til istandsættelse og forbedring. Der foretages nedskrivning til forventet nettorealisationsværdi ifald denne er lavere end oprindelig kostpris med tillæg af omkostninger til istandsættelse og forbedring.

**Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er indregnet efter den indre værdis metode, således at kapitalandelen måles til den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds indre værdi.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet, og reguleres med egenkapitalbevægelser i den tilknyttede virksomhed.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

**PASSIVER****Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**Hensættelser til udskudt skat**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

| <u>Note</u>   | <u>2017</u>             | <u>2016</u>             |
|---|-------------------------|-------------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE                                       | 1.071.514               | 1.313.458               |
| 1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme          | <u>5.973.476</u>        | <u>1.387.285</u>        |
| INDTJENINGSBIDRAG                                       | 7.044.990               | 2.700.743               |
| Af- og nedskr. på materielle anlægsaktiver              | <u>0</u>                | <u>0</u>                |
| RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT                                | 7.044.990               | 2.700.743               |
| 5 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 1.279.336               | 680.644                 |
| Andre finansielle indtægter                             | 4.000                   | 0                       |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger                       | <u>-756.255</u>         | <u>-613.716</u>         |
| RESULTAT FØR SKAT                                       | 7.572.071               | 2.767.671               |
| 3 Skat af årets resultat                                | <u>-1.396.727</u>       | <u>-481.935</u>         |
| ÅRETS RESULTAT  | <u><u>6.175.345</u></u> | <u><u>2.285.736</u></u> |

**RESULTATDISPONERING**

Årets resultat foreslås disponeret således:

|  |                         |                         |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 1.279.336               | 680.644                 |
| Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret            | 0                       | 0                       |
| Overført resultat  | 4.896.009               | 1.605.092               |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret                      | <u>0</u>                | <u>0</u>                |
| ÅRETS RESULTAT   | <u><u>6.175.345</u></u> | <u><u>2.285.736</u></u> |

| <u>Note</u>                                  | <u>31/12 2017</u>        | <u>31/12 2016</u>        |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 4 Investeringsejendomme                      | <u>40.795.711</u>        | <u>24.013.372</u>        |
| MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER                     | <u>40.795.711</u>        | <u>24.013.372</u>        |
| 6,1 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | <u>18.497.480</u>        | <u>17.968.144</u>        |
| FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER                    | <u>18.497.480</u>        | <u>17.968.144</u>        |
| ANLÆGSAKTIVER                                | <u>59.293.191</u>        | <u>41.981.516</u>        |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  | 0                        | 810.106                  |
| Andre tilgodehavender                        | 261.778                  | 0                        |
| 3 Tilgodehavende selskabsskat                | 0                        | 0                        |
| Periodeafgrænsningsposter                    | <u>0</u>                 | <u>24.413</u>            |
| TILGODEHAVENDER                              | <u>261.778</u>           | <u>834.519</u>           |
| 7 LIKVIDE BEHOLDNINGER                       | <u>825.952</u>           | <u>254.935</u>           |
| OMSÆTNINGSAKTIVER                            | <u>1.087.730</u>         | <u>1.089.454</u>         |
| AKTIVER I ALT                                | <u><u>60.380.921</u></u> | <u><u>43.070.970</u></u> |

| <u>Note</u>  | <u>31/12 2017</u>        | <u>31/12 2016</u>        |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Virksomhedskapital   | 80.000                   | 80.000                   |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 11.755.486               | 11.226.150               |
| Overført resultat  | 11.892.791               | 6.246.782                |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret                      | <u>0</u>                 | <u>0</u>                 |
| <b>EGENKAPITAL</b>   | <b><u>23.728.277</u></b> | <b><u>17.552.932</u></b> |
| Hensættelse til udskudt skat                               | <u>2.108.977</u>         | <u>1.145.532</u>         |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>                              | <b><u>2.108.977</u></b>  | <b><u>1.145.532</u></b>  |
| Kreditinstitutter i øvrigt                                 | 5.107.445                | 5.979.779                |
| Gæld til realkreditinstitutter                             | <u>24.810.457</u>        | <u>16.891.002</u>        |
| <b>6 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>                   | <b><u>29.917.902</u></b> | <b><u>22.870.781</u></b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser         | 173.000                  | 56.000                   |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                        | 0                        | 18.000                   |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                   | 76.772                   | 101.070                  |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                          | 3.521.346                | 524.896                  |
| <b>3 Selskabsskat</b>                                      | <b>420.948</b>           | <b>362.780</b>           |
| Anden gæld   | <u>433.699</u>           | <u>438.981</u>           |
| <b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>                     | <b><u>4.625.765</u></b>  | <b><u>1.501.727</u></b>  |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>                                  | <b><u>34.543.667</u></b> | <b><u>24.372.508</u></b> |
| <b>PASSIVER I ALT</b>                                      | <b><u>60.380.921</u></b> | <b><u>43.070.970</u></b> |

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

|                                    | Virksom-<br>hedskapital | Nettoopskr.<br>efter den<br>indre værdis<br>metode | Overført<br>resultat | Foreslået<br>udbytte | I alt             |
|------------------------------------|-------------------------|--|----------------------|----------------------|-------------------|
| Egenkapital pr. 1/1 2016           | 80.000                  | 0  | 4.641.690            | 0                    | 4.721.690         |
| Ekstraordinært udbytte             | 0                       | 0  | 0                    | 0                    | 0                 |
| Udloddet udbytte                   | 0                       | 0  | 0                    | 0                    | 0                 |
| Andel af egenkapitalregulering     | 0                       | 10.545.506   | 0                    | 0                    | 10.545.506        |
| Overført via resultatdisponeringen | 0                       | 680.644  | 1.605.092            | 0                    | 2.285.736         |
| Egenkapital pr. 1/1 2017           | 80.000                  | 11.226.150   | 6.246.782            | 0                    | 17.552.932        |
| Ekstraordinært udbytte             | 0                       | 0  | 0                    | 0                    | 0                 |
| Udloddet udbytte                   | 0                       | -750.000   | 750.000              | 0                    | 0                 |
| Andel af egenkapitalregulering     | 0                       | 0  | 0                    | 0                    | 0                 |
| Overført via resultatdisponeringen | 0                       | 1.279.336  | 4.896.009            | 0                    | 6.175.345         |
| Egenkapital pr. 31/12 2017         | <u>80.000</u>           | <u>11.755.486</u>                                  | <u>11.892.791</u>    | <u>0</u>             | <u>23.728.277</u> |



| 1 | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme       | 2017      | 2016      |
|---|--|-----------|-----------|
|   | Avance ved salg af investeringsejendomme           | 415.411   | 1.488.496 |
|   | Finansielle forpligtelser reguleret til dagsværdi  | 0         | -101.211  |
|   | Årets dagsværdireguleringer, investeringsejendomme | 5.558.065 | 0         |
|   | I ALT  | 5.973.476 | 1.387.285 |

| 2 | Øvrige finansielle omkostninger                | 2017    | 2016    |
|---|--|---------|---------|
|   | Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 0       | 20.548  |
|   | Finansielle omkostninger i øvrigt              | 756.255 | 593.168 |
|   | I ALT  | 756.255 | 613.716 |

| 3 | Selskabsskat og udskudt skat |              |                          | 2016      |
|---|------------------------------|--------------|--------------------------|-----------|
|   | Selskabsskat                 | Udskudt skat | Ifølge resultatopgørelse | 2016      |
|   | Skyldig pr. 1/1 2017         | 362.780      | 1.145.532                | 0         |
|   | Rentetillæg                  | 12.334       | 0                        | 12.334    |
|   | Betalt vedr. tidligere år    | -375.114     | 0                        | 0         |
|   | Betalt aconto                | 0            | 0                        | 0         |
|   | Skat af årets resultat       | 420.948      | 963.445                  | 1.384.393 |
|   | SKYLDIG PR. 31/12 2017       | 420.948      | 2.108.977                | 481.935   |
|   | SKAT AF ÅRETS RESULTAT       |              | 1.396.727                | 481.935   |

4 Anlægs- og afskrivningsoversigt,  
materielle anlægsaktiver

|   | Investerings-<br>ejendomme | I ALT             | 31/12 2016        |
|---|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Kostpris pr. 1/1 2017                       | 18.806.407                 | 18.806.407        | 20.580.563        |
| Tilgang i året                              | 15.329.450                 | 15.329.450        | 1.152.247         |
| Afgang i året                               | -2.926.404                 | -2.926.404        | -2.926.403        |
| <b>KOSTPRIS PR. 31/12 2017</b>              | <b>31.209.453</b>          | <b>31.209.453</b> | <b>18.806.407</b> |
| Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2017          | 5.206.965                  | 5.206.965         | 5.206.965         |
| Årets værdireguleringer                     | 5.558.065                  | 5.558.065         | 0                 |
| Værdireguleringer, afgang i året            | -1.178.772                 | -1.178.772        | 0                 |
| Værdireguleringer, afgang i året            | 9.586.258                  | 9.586.258         | 5.206.965         |
| <b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2017</b> | <b>40.795.711</b>          | <b>40.795.711</b> | <b>24.013.372</b> |

Erhvervsejendomme værdiansættes til skønnet dagsværdi ud fra en afkastbaseret metode. Ejendommene har følgende oplysninger:

| <u>Ejendomstype</u>         | <u>Areal</u> | <u>Afkastkrav</u> | <u>Ejendom-<br/>mens værdi<br/>31/12 2017</u> | <u>Ejendom-<br/>mens værdi<br/>31/12 2016</u> |
|-----------------------------|--------------|-------------------|---|---|
| Beboelseslokaler, København | 912/130 m2   | 4-4,4%            | 30.000.000                                    | 4.105.176                                     |
| Erhvervsejendom, København  | 1.010 m2     | 6,2%              | 10.795.711                                    | 10.795.711                                    |
| Projektejendom, København   | 912 m2       |                   | 0   | 9.112.485                                     |

Ved ændring af anvendt afkastkrav på +/- 0,5% ændrer dagsværdien af investeringsejendomme, excl projektejendomme, sig med ca. 3,9 mio DKK.

Projektejendomme er indregnet til oprindelig anskaffelsessum uden værdierguling.

| 5 Kapitalandele i<br>tilknyttede virksomheder | Tilknyttede<br>virksomheder |
|---|-----------------------------|
| Kostpris pr. 1/1 2017                         | 6.741.994                   |
| Tilgang i året                                | 0                           |
| Afgang i året                                 | <u>0</u>                    |
| KOSTPRIS PR. 31/12 2017                       | <u>6.741.994</u>            |
| Opskrivninger pr. 1/1 2017                    | 11.226.150                  |
| Årets resultatandel                           | 1.279.336                   |
| Årets andel af egenkapitalreguleringer        | 0                           |
| Modtaget udbytte i året                       | -750.000                    |
| Opskrivninger, afgang i året                  | <u>0</u>                    |
| OPSKRIVNINGER PR. 31/12 2017                  | <u>11.755.486</u>           |
| REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2017          | <u><u>18.497.480</u></u>    |

Selskabets tilknyttede virksomheder omfatter følgende:

|                                  | <u>Ejerandel</u> | Andel af<br>årets<br>resultat | Andel af<br>Egenkapital  |
|----------------------------------|------------------|-------------------------------|--------------------------|
| <u>Tilknyttede virksomheder:</u> |                  |                               |                          |
| BH 38 ApS                        | 75%              | <u>1.185.735</u>              | <u>43.357.839</u>        |
| I ALT                            |                  | <u><u>1.185.735</u></u>       | <u><u>43.357.839</u></u> |

Selskabets kapitalandele i tilknyttet virksomhed er indregnet til indre værdi.

Den tilknyttede virksomheds investeringsejendomme er optaget til dagsværdi ud fra princippet om "Highest and best use" på baggrund af handler foretaget af uafhængige investorer.

Den tilknyttede virksomheds investeringsejendom er en kontor og logistikejendom på 10.480 m<sup>2</sup> beliggende i Københavns Sydhavn, i et område, hvor Københavns Kommune påtænker at foretage byudvikling hen over en længere årrække. Usikkerhedsfaktorer vedrørende værdiansættelsen knytter sig primært til tidspunktet for aktualisering af de kommunale planer.

Selskabets ledelse har af forsigtighedsgrunde valgt at indregne kapitalandel i tilknyttet virksomhed excl. dagsværdiregulering af investeringsejendom i tilknyttet virksomhed. Kapitalandelen er som konsekvens heraf indregnet med værdi på 18,5 mio kr. mod andel af indre værdi på 24,9 mio kr.

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

|   | <u>31/12 2017</u> | <u>31/12 2016</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| <u>Gældsforpligtelser i alt:</u>            |                   |                   |
| Gæld til realkreditinstitutter              | <u>24.983.457</u> | <u>16.989.095</u> |
| I ALT                                       | <u>24.983.457</u> | <u>16.989.095</u> |
| <u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u> |                   |                   |
| Gæld til realkreditinstitutter              | <u>173.000</u>    | <u>56.000</u>     |
| I ALT                                       | <u>173.000</u>    | <u>56.000</u>     |
| <u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>      |                   |                   |
| Gæld til realkreditinstitutter              | <u>24.118.457</u> | <u>16.709.095</u> |
| I ALT                                       | <u>24.118.457</u> | <u>16.709.095</u> |

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebreve, nom. kr. 20.610.500 er i selskabets anlægsaktiver med en balanceværdi på kr. 40.795.711 er deponeret som sikkerhed for engagement med realkredit- og kreditinstitut, heraf uudnyttet trækingsret på t.kr. 30.

# PENNEO

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

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

## Thomas John Hart Sehested

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-193764898687

IP: 152.115.82.114

2018-05-31 07:49:03Z

NEM ID 

## John Philip Strømberg Theisen

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-368130279344

IP: 80.167.220.117

2018-05-31 17:04:54Z

NEM ID 

## Lasse Sværke

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:36343999

IP: 85.235.247.2

2018-06-01 07:46:18Z

NEM ID 

## Sten Pedersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-798031640997

IP: 2.108.111.147

2018-06-02 05:08:49Z

NEM ID 

## John Philip Strømberg Theisen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-368130279344

IP: 80.167.220.117

2018-06-02 05:28:24Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 36PV5-VQP00-3EDB4-X0IY-KFHWD-2EXM6

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

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