

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

D68 INVEST APS

c/o Strømberg Holding A/S

Gedsvej 10 B

2791 Dragør

CVR-nr. 34 05 75 32

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den / 2017

Dirigentens navn tillige med blokbogstaver

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7-10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	11
Balance pr. 31. december 2016	12-13
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2016	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

5. regnskabsår

Hjemsted: Tårnby

Direktion

Thomas John Sehested

John Philip Strømberg Theisen

Revision

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Sten Pedersen, 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.2.285.736

Årets resultat er påvirket af realiseret gevinst ved salg af investeringejendomme t.kr. 1.488, samt værdiregulering af investeringejendomme og forpligtelser t.kr 101.

Investeringsejendomme

Målingen af selskabets investeringsejendomme er baseret på afkastbaseret metode, med et afkastkrav på 4% og 6,3% 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. 680, og selskabets egenkapital med 10.545 t.kr. vedrørende kapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed er optaget uden opskrivning til dagsværdi til 17.968 t.kr. Selskabets egenkapitalandel af tilknyttet virksomhed udgør 42.922 t.kr. inkl. dagsværdiregulering. Havde selskabet medtaget dagsværdiregulering havde resultat og egenkapital været positivt påvirket med 25.000 t.kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2016.

Den forventede udvikling

Der forventes en positiv udvikling i næste regnskabsår.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 3. maj 2017

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 2016, 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 2016 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 fejl-information, 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 3. maj 2017

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

(CVR-nr. 19263096)

Sten Pedersen

statsautoriseret revisor

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, amortiserede renter af leasingforpligtelser, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 22,0% 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****Investeringsjendomme**

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

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

Investeringsjendomme 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 områdets 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 købsprisen 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 overskuds-disponeringen 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. 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

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til låneprovenuet på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til realkreditinstitutter til kursværdien. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved omregning til den effektive rente på optagelsestidspunktet.

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

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
BRUTTOFORTJENESTE	1.313.458	136.063
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>1.387.285</u>	<u>2.640.639</u>
INDTJENINGSBIDRAG	2.700.743	2.776.702
Af- og nedskr. på materielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>0</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	2.700.743	2.776.702
5 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	680.644	0
Andre finansielle indtægter	0	1.937
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-613.716</u>	<u>-502.296</u>
RESULTAT FØR SKAT	2.767.671	2.276.343
3 Skat af årets resultat	<u>-481.935</u>	<u>-448.997</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>2.285.736</u></u>	<u><u>1.827.346</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	680.644	0
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	0
Overført resultat	1.605.092	1.827.346
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>2.285.736</u></u>	<u><u>1.827.346</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
4 Investeringsejendomme	<u>24.013.372</u>	<u>25.787.528</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>24.013.372</u>	<u>25.787.528</u>
6,1 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>17.968.144</u>	<u>0</u>
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>17.968.144</u>	<u>0</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>41.981.516</u>	<u>25.787.528</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	810.106	113.804
Andre tilgodehavender	0	181.500
3 Udskudte skatteaktiver	0	0
Periodeafgrænsningsposter	<u>24.413</u>	<u>2.307</u>
TILGODEHAVENDER	<u>834.519</u>	<u>297.611</u>
7 LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>254.935</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>1.089.454</u>	<u>297.611</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>43.070.970</u></u>	<u><u>26.085.139</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	11.226.150	0
Overført resultat	6.246.782	4.641.690
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL	<u>17.552.932</u>	<u>4.721.690</u>
Hensættelse til udskudt skat	<u>1.145.532</u>	<u>1.070.377</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>1.145.532</u>	<u>1.070.377</u>
Kreditinstitutter i øvrigt	5.979.779	3.208.867
Gæld til realkreditinstitutter	<u>16.891.002</u>	<u>15.887.007</u>
6 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>22.870.781</u>	<u>19.095.874</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	56.000	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	18.000	97.227
Leverandører af varer og tjenesteydelser	101.070	61.674
Gæld til tilknyttede virksomheder	524.896	504.348
3 Selskabsskat	362.780	88.559
Anden gæld	<u>438.981</u>	<u>445.390</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>1.501.727</u>	<u>1.197.198</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>24.372.508</u>	<u>20.293.072</u>
PASSIVER I ALT	<u>43.070.970</u>	<u>26.085.139</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

EGENKAPITALOPGØRELSE
14

	Virksom- hedskapital	Nettoopskr. efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2015	80.000	0	2.814.344	0	2.894.344
Ekstraordinært udbytte	0	0	0	0	0
Udloddet udbytte	0	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.827.346</u>	<u>0</u>	<u>1.827.346</u>
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	<u>0</u>	<u>680.644</u>	<u>1.605.092</u>	<u>0</u>	<u>2.285.736</u>
Egenkapital pr. 31/12 2016	<u><u>80.000</u></u>	<u><u>11.226.150</u></u>	<u><u>6.246.782</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>17.552.932</u></u>

1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2016	2015
	Avance ved salg af investeringsejendomme	1.488.496	0
	Finansielle forpligtelser reguleret til dagsværdi	-101.211	83.442
	Årets dagsværdireguleringer, investeringsejendomme	0	2.557.197
	I ALT	1.387.285	2.640.639

2	Øvrige finansielle omkostninger	2016	2015
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	20.548	77.736
	Finansielle omkostninger i øvrigt	593.168	424.560
	I ALT	613.716	502.296

3	Selskabsskat og udskudt skat			2015
	Selskabsskat	Udskudt skat	Ifølge resultatopgørelse	2015
	Skyldig pr. 1/1 2016	88.559	1.070.377	0
	Rentetillæg	-747	0	0
	Betalt vedr. tidligere år	-87.812	0	0
	Betalt aconto	-44.000	0	0
	Skat af årets resultat	406.780	75.155	481.935
	SKYLDIG PR. 31/12 2016	362.780	1.145.532	
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT		481.935	448.997

4 Anlægs- og afskrivningsoversigt,
materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	I ALT	31/12 2015
Kostpris pr. 1/1 2016	20.580.563	20.580.563	20.580.563
Tilgang i året	1.152.247	1.152.247	0
Afgang i året	<u>-2.926.403</u>	<u>-2.926.403</u>	<u>0</u>
KOSTPRIS PR. 31/12 2016	<u>18.806.407</u>	<u>18.806.407</u>	<u>20.580.563</u>
Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2016	5.206.965	5.206.965	2.649.768
Årets værdireguleringer	0	0	2.557.197
Værdireguleringer, afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer, afgang i året	<u>5.206.965</u>	<u>5.206.965</u>	<u>5.206.965</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2016	<u>24.013.372</u>	<u>24.013.372</u>	<u>25.787.528</u>

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- mens værdi 31/12 2016</u>	<u>Ejendom- mens værdi 31/12 2015</u>
Beboelseslokaler, København	130 m ²	4,0%	4.105.176	7.031.579
Erhvervsejendom, København	1.010 m ²	7,0%	10.795.711	10.791.111
Projektejendom, København	912 m ²	-	9.112.485	7.964.838

Ved ændring af anvendt afkastkrav på +/- 0,5% ændrer dagsværdien af investeringsejendomme, excl projektejendomme, sig med ca. 1,3 mio DKK.

Projektejendomme er indregnet til oprindelig anskaffelsessum uden værdierguling.

5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>Tilknyttede virksomheder</u>
Kostpris pr. 1/1 2016	0
Tilgang i året	23.050.000
Afgang i året	<u>-16.308.006</u>
KOSTPRIS PR. 31/12 2016	<u>6.741.994</u>
Opskrivninger pr. 1/1 2016	
Årets resultatandel	680.644
Årets andel af egenkapitalreguleringer	10.545.506
Modtaget udbytte i året	0
Opskrivninger, afgang i året	<u>0</u>
OPSKRIVNINGER PR. 31/12 2016	<u>11.226.150</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2016	<u><u>17.968.144</u></u>

Selskabets tilknyttede virksomheder omfatter følgende:

	<u>Ejerandel</u>	Andel af årets resultat	Andel af Egenkapital
<u>Tilknyttede virksomheder:</u>			
BH 38 ApS	75%	<u>34.179.471</u>	<u>42.922.103</u>
I ALT		<u><u>34.179.471</u></u>	<u><u>42.922.103</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 m² 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 17,9 mio kr. mod andel af indre værdi på 42,9 mio kr.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til reakreditinstitutter	<u>16.989.095</u>	<u>15.887.007</u>	<u>56.000</u>	<u>16.709.095</u>
I ALT	<u><u>16.989.095</u></u>	<u><u>15.887.007</u></u>	<u><u>56.000</u></u>	<u><u>16.709.095</u></u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebreve, nom. kr. 9.448.500 i selskabets anlægsaktiver med en balanceværdi på kr. 24.013.372 er deponeret som sikkerhed for engagement med realkredit- og kreditinstitut, heraf uudnyttet trækingsret på 10,5 mio. kr.

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: 2.104.21.128

2017-05-17 07:50:51Z

NEM ID 

John Philip Strømberg Theisen

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-368130279344

IP: 109.57.47.130

2017-05-18 09:37:08Z

NEM ID 

Sten Pedersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:1297674212458

IP: 85.235.247.2

2017-05-23 04:03:48Z

NEM ID 

John Philip Strømberg Theisen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-368130279344

IP: 2.104.14.246

2017-05-23 05:41:34Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZD2Q7-B1U7S-CAOE8-2CFI6-BBPAC-FKLVK

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 signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>