

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

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 / 2016

Dirigents navn tillige med blokbogstaver

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	10
Balance pr. 31. december 2015	11-12
Noter	13-14

Selskab

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

CVR-nummer 34 05 75 32

4. 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

Hovedaktiviteter

D68 Invest ApS' hovedaktivitet er at erhverve, opføre og videresælge ejendommen Sumatravej 57, 2300 København S 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.1.827.346

Årets resultat er påvirket af positiv værdiregulering af selskabets investeringsejendomme med kr. 2.640.639. Målingen af selskabets investeringsejendomme er baseret på afkastbaseret metode, med et afkastkrav på 5%-7% afhængigt af ejendommens karakter og beliggenhed, samt sammenligning til realiserede salgspriser på sammenlignelige ejendomme (bolig).

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 2015.

Den forventede udvikling

Der forventes en positiv udvikling i næste regnskabsår.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 15. april 2016

I direktionen

Thomas John Sehested

John Philip Strømberg Theisen

Til kapitalejerne i D68 Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for D68 Invest ApS 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 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 - 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.

Søborg, den 15. april 2016

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

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "lejeindtægter" og "driftsomkostninger" samt "eksterne omkostninger".

Lejeindtægter og ejendomsomkostninger

Lejeindtægter omfatter opkrævet husleje vedrørende regnskabsåret.

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 23,5% 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.

Ændringer i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen. Via resultatdisponeringen overføres nettoopskrivninger efter skat i posten "overført resultat" under egenkapitalen.

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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger består af ejendomme erhvervet med videresalg for øje. Varebeholdningernes kostpris sammensætter sig af oprindelig købspris med tillæg af omkostninger forbundet med erhvervelsen, ombygningsudgifter, samt direkte relaterede finansieringsomkostninger.

I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

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 22,0% 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 nettorealiseringsværdi, 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.

Gæld til realkreditinstitutter

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

Gældsforpligtelser i øvrigt

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

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Huslejeindtægter	1.340.835	210.000
Direkte omkostninger	451.653	832.138
1 Værdireguleringer af ejendomme og tilhørende forpligtelser	2.640.639	2.644.171
Andre eksterne omkostninger	-1.656.425	-231.233
BRUTTOFORTJENESTE	2.776.702	3.455.076
Af- og nedskr. på materielle anlægsaktiver	0	0
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	2.776.702	3.455.076
Andre finansielle indtægter	1.937	7.384
2 Øvrige finansielle omkostninger	-502.296	-405.717
RESULTAT FØR SKAT	2.276.343	3.056.743
3 Skat af årets resultat	-448.997	-724.452
ÅRETS RESULTAT	1.827.346	2.332.292

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	1.827.346	2.332.292
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
ÅRETS RESULTAT	1.827.346	2.332.292

<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4	Investeringsejendomme	
	<u>25.787.528</u>	<u>18.762.846</u>
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	
	<u>25.787.528</u>	<u>18.762.846</u>
	ANLÆGSAKTIVER	
	<u>25.787.528</u>	<u>18.762.846</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	
	113.804	115.940
	Andre tilgodehavender	
	181.500	600.000
3	Udskudte skatteaktiver	
	0	0
	Periodeafgrænsningsposter	
	<u>2.307</u>	<u>156.208</u>
	TILGODEHAVENDER	
	<u>297.611</u>	<u>872.148</u>
6	LIKVIDE BEHOLDNINGER	
	<u>0</u>	<u>1.320.584</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER	
	<u>297.611</u>	<u>2.192.732</u>
	AKTIVER I ALT	
	<u><u>26.085.139</u></u>	<u><u>20.955.578</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	4.641.690	2.814.344
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
4 EGENKAPITAL	<u>4.721.690</u>	<u>2.894.344</u>
Hensættelse til udskudt skat	<u>1.070.377</u>	<u>621.380</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>1.070.377</u>	<u>621.380</u>
Kreditinstitutter i øvrigt	3.208.867	7.042.153
Gæld til realkreditinstitutter	<u>15.887.007</u>	<u>4.941.231</u>
5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>19.095.874</u>	<u>11.983.384</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	39.812
Modtagne forudbetalinger fra kunder	97.227	93.227
Leverandører af varer og tjenesteydelser	61.674	1.034.131
Gæld til tilknyttede virksomheder	504.348	1.211.451
3 Selskabsskat	88.559	272.171
Anden gæld	<u>445.390</u>	<u>2.805.679</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>1.197.198</u>	<u>5.456.470</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>20.293.072</u>	<u>17.439.854</u>
PASSIVER I ALT	<u>26.085.139</u>	<u>20.955.578</u>
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

1	<u>Værdiregulering af investeringsejendomme og hermed forbundne finansielle forpligtelser</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Årets kursregulering til dagsværdi, prioritetsgæld	83.442	-5.597
	Året opskrivninger, ejendomme	<u>2.557.197</u>	<u>2.649.768</u>
	I ALT	<u><u>2.640.639</u></u>	<u><u>2.644.171</u></u>

2	<u>Øvrige finansielle omkostninger</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	77.736	97.950
	Finansielle omkostninger i øvrigt	<u>424.560</u>	<u>307.767</u>
	I ALT	<u><u>502.296</u></u>	<u><u>405.717</u></u>

3	<u>Selskabsskat og udskudt skat</u>			
	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelse</u>	<u>2014</u>
	Skyldig pr. 1/1 2015	272.171	621.380	0
	Rentetillæg	5.488	0	0
	Betalt vedr. tidligere år	-169.100	0	0
	Betalt aconto	-20.000	0	0
	Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>448.997</u>	<u>448.997</u>
	SKYLDIG PR. 31/12 2015	<u><u>88.559</u></u>	<u><u>1.070.377</u></u>	
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT		<u><u>448.997</u></u>	<u><u>724.452</u></u>

4	<u>Egenkapital</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
	Virksomhedskapital pr. 31/12 2015	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
	Overført resultat pr. 1/1 2015	2.814.344	482.052
	Overført af årets resultat jf. resultatdisponering	<u>1.827.346</u>	<u>2.332.292</u>
	Overført resultat pr. 31/12 2015	<u>4.641.690</u>	<u>2.814.344</u>
	Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 1/1 2015	0	0
	Udbetalt udbytte i regnskabsåret	0	0
	Forslag til udbytte, jf. resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>0</u>
	Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 31/12 2015	<u>0</u>	<u>0</u>
	Egenkapital pr. 31/12 2015	<u><u>4.721.690</u></u>	<u><u>2.894.344</u></u>
5	<u>Langfristede gældsforpligtelser</u>		
		<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
			<u>Afdrag</u>
			<u>næste år</u>
			<u>Restgæld</u>
			<u>efter 5 år</u>
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>15.887.007</u>	<u>4.981.043</u>
	I ALT	<u><u>15.887.007</u></u>	<u><u>4.981.043</u></u>
		<u><u>0</u></u>	<u><u>4.780.558</u></u>
		<u><u>0</u></u>	<u><u>4.780.558</u></u>

6 Pantsætninger og
sikkerhedsstillelser

Realkredit- og ejerpantebreve, nom. kr. 14.444.500 i selskabets anlægsaktiver med en balanceværdi på kr. 25.787.528 er deponeret som sikkerhed for engagement med realkredit- og kreditinstitut, heraf uudnyttet trækingsret på 15 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 Sehested

direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-193764898687

IP: 62.44.134.22

18-05-2016 kl. 07:27:56 UTC

NEM ID 

John Philip Strømberg Theisen

direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-368130279344

IP: 176.23.111.93

18-05-2016 kl. 08:19:53 UTC

NEM ID 

Sten Pedersen

statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-798031640997

IP: 85.235.247.2

18-05-2016 kl. 12:51:52 UTC

NEM ID 

John Philip Strømberg Theisen

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-368130279344

IP: 109.70.48.253

19-05-2016 kl. 16:49:55 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: JOE4D-X2FKW-ZVOJD-Z1NPQ-IHBBG-NBMZ8

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>