

---

# ***Future Invest ApS***

Kraghave Gaabensevej 95, 4800 Nykøbing F.

## Årsrapport for 2016

---

CVR-nr. 27 14 04 16

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 30/5 2017

Linnéa Treschow  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Koncernoversigt 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 9

Noter til årsregnskabet 10

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Future Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F., den 30. maj 2017

### **Direktion**

Linnéa Treschow

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Future Invest ApS

## Konklusion

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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Future Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet 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 regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 er 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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 omstændighederne, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Slagelse, den 30. maj 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Kjær Poulsen

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Future Invest ApS  
Kraghave Gaabensevej 95  
4800 Nykøbing F.

CVR-nr.: 27 14 04 16  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 28. april 2003  
Regnskabsår: 14. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Guldborgsund

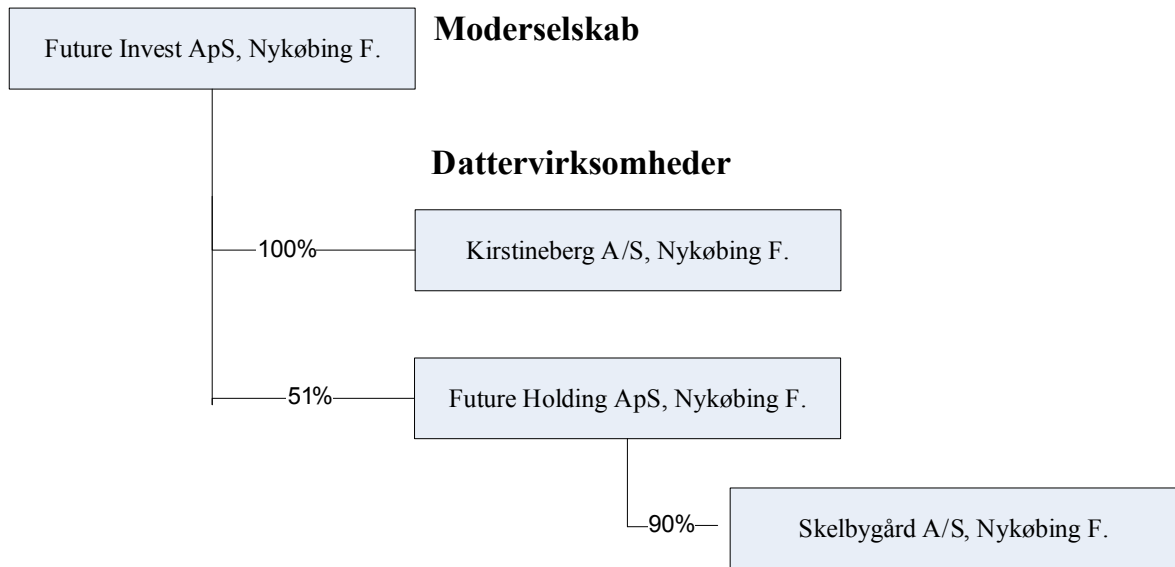
## Direktion

Linnéa Treschow

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ndr. Ringgade 70C  
4200 Slagelse

# Koncernoversigt



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Resultat af investeringsvirksomhed</b>		<b>3.171.564</b>	<b>713.073</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	2	-246.137	81.123
Andre eksterne omkostninger		<u>-32.881</u>	<u>-27.090</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2.892.546</b>	<b>767.106</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.892.546</b>	<b>767.106</b>
Andre finansielle indtægter	3	66.391	615.765
Andre finansielle omkostninger	4	<u>-610.651</u>	<u>-610.923</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.348.286</b>	<b>771.948</b>
Skat af årets resultat	5	<u>-692.027</u>	<u>-232.428</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.656.259</u></b>	<b><u>539.520</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-246.137	81.123
Overført resultat		<u>1.902.396</u>	<u>458.397</u>
		<b><u>1.656.259</u></b>	<b><u>539.520</u></b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	15.149.930	15.808.473
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>15.149.930</b>	<b>15.808.473</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>15.149.930</b>	<b>15.808.473</b>
Andre tilgodehavender		9.120	18.322
<b>Tilgodehavender</b>		<b>9.120</b>	<b>18.322</b>
<b>Værdipapirer</b>	7	<b>26.090.267</b>	<b>21.214.272</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.916.293</b>	<b>7.030.420</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>30.015.680</b>	<b>28.263.014</b>
<b>Aktiver</b>		<b>45.165.610</b>	<b>44.071.487</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		5.454.025	6.112.568
Overført resultat		<u>13.631.816</u>	<u>11.729.420</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>8</b>	<b><u>19.585.841</u></b>	<b><u>18.341.988</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.155.994	935.478
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		23.824.257	24.605.433
Selskabsskat		570.768	162.338
Anden gæld		<u>28.750</u>	<u>26.250</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>25.579.769</u></b>	<b><u>25.729.499</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>25.579.769</u></b>	<b><u>25.729.499</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>45.165.610</u></b>	<b><u>44.071.487</u></b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Årets resultat		1.656.259	539.520
Reguleringer	9	-1.477.670	-381.765
Ændring i driftskapital	10	-769.474	-12.604
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>-590.885</b>	<b>145.151</b>
Renteindbetalinger og lignende		3.026.485	1.143.992
Renteudbetalinger og lignende		-610.651	-610.923
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>1.824.949</b>	<b>678.220</b>
Betalt selskabsskat		-283.597	-557.444
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>1.541.352</b>	<b>120.776</b>
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder		220.516	522.678
Optagelse af gæld hos associerede virksomheder		0	600.133
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>220.516</b>	<b>1.122.811</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>1.761.868</b>	<b>1.243.587</b>
Likvider 1. januar		28.244.692	27.001.105
<b>Likvider 31. december</b>		<b>30.006.560</b>	<b>28.244.692</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		3.916.293	7.030.420
Værdipapirer		26.090.267	21.214.272
<b>Likvider 31. december</b>		<b>30.006.560</b>	<b>28.244.692</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Koncernens hovedaktivitet er investering indenfor land- og skovbrug m.m.

Moderselskabets hovedaktivitet er besiddelse af aktier i det 100% ejede datterselskab, samt øvrige investeringer i værdipapirer.

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>2 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Andel af underskud i dattervirksomheder	-246.137	81.123
	<u><b>-246.137</b></u>	<u><b>81.123</b></u>
<b>3 Andre finansielle indtægter</b>		
Vautakursgevinster	66.391	615.765
	<u><b>66.391</b></u>	<u><b>615.765</b></u>
<b>4 Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	25.973	10.790
Andre finansielle omkostninger	584.678	600.133
	<u><b>610.651</b></u>	<u><b>610.923</b></u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	692.022	232.428
Regulering af skat vedrørende tidligere år	5	0
	<u><b>692.027</b></u>	<u><b>232.428</b></u>

## Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
<b>6 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	9.695.906	9.695.906
Kostpris 31. december	9.695.906	9.695.906
Værdireguleringer 1. januar	6.112.567	5.398.497
Årets resultat	-246.137	81.123
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	-412.406	632.947
Værdireguleringer 31. december	5.454.024	6.112.567
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>15.149.930</b>	<b>15.808.473</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Kirstineberg A/S	Nykøbing F.	500.000	100%	14.905.611	14.019
Future Holding ApS	Nykøbing F.	125.000	51%	479.057	-510.110
Skelbygård A/S	Nykøbing F.	1.000.000	46%	23.449.436	48.506

## 7 Værdipapirer

Aktier	23.677.666	19.090.670
Obligationer	2.412.601	2.123.602
	<b>26.090.267</b>	<b>21.214.272</b>

# Noter til årsregnskabet

## 8 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	6.112.568	11.729.420	18.341.988
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-412.406	0	-412.406
Årets resultat	0	-246.137	1.902.396	1.656.259
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>5.454.025</b>	<b>13.631.816</b>	<b>19.585.841</b>

Selskabskapitalen består af 500 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## 9 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	2016	2015
	DKK	DKK
Finansielle indtægter	-66.391	-615.765
Finansielle omkostninger	610.651	610.923
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	246.137	-81.123
Skat af årets resultat	692.027	232.428
Kursregulering, værdipapirer	-2.960.094	-528.228
	<b>-1.477.670</b>	<b>-381.765</b>

## 10 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	9.202	-12.604
Ændring i leverandører m.v.	-778.676	0
	<b>-769.474</b>	<b>-12.604</b>

# Noter til årsregnskabet

## 11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Den samlede indregnede selskabsskat i koncernen udgør DKK 0.

Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Future Invest ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Rækkefølgen af resultatopgørelsens poster afviger fra årsregnskabslovens skemakrav, idet den er tilpasset karakteren af selskabets aktivitet.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.



# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelsen

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

## Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

### Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

### Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

### Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

## **Noter til årsregnskabet**

### **12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

#### **Likvider**

Likvide midler består af ”Likvide beholdninger”.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.