

REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB



FREDERIKSHOLMS KANAL 2
DK-1220 KØBENHAVN K
TELEFON: +45 33 43 64 00
TELEFAX: +45 33 43 64 01
INTERNET: www.lund-larsen.dk
EMAIL: ll@lund-larsen.dk
CVR-NR: 32 32 72 49

FUTURA ENGHUSENE ApS
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby

CVR-NR. 29 53 06 29

ÅRSRAPPORT FOR 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den / 2016

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2 - 3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Futura Enghusene ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. decemeber 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 31. maj 2016

DIREKTION

Gunnar Christian Kristensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til ledelsen i Futura Enghusene ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Futura Enghusene 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 den finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

-fortsat-

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.

København, den 31. maj 2016

REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR-NR. 32 32 72 49

Palle Mørch
Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABSNAVN:**

Futura Enghusene ApS
c/o DATEA A/S
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr. 29 53 06 29

Hjemstedskommune: Lyngby-Taarbæk

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

DIREKTION:

Gunnar Christian Kristensen

REVISOR:

Revisionsfirmaet Edelbo & Lund-Larsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Frederiksholms Kanal 2, 1.
1220 København K

LEDELSESBERETNING

HOVEDAKTIVITETER

Selskabets formål er projektudvikling af fast ejendom, herunder køb og sælge fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

USIKKERHEDER OG USÆDVANLIGE FORHOLD

Efter ledelsens opfattelse, eksisterer der ikke konkrete usikkerheder eller usædvanlige forhold, der påvirker indregningen og målingen i årsregnskabet.

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Selskabets driftsresultat udviser for regnskabsåret et resultat på -527.347 kr.

Årets resultat svarer til ledelsens forventninger.

Selskabet er omfattet af de selskabsretlige regler om kapitaltab. Selskabets ledelse forventer at kunne re-etablere egenkapitalen i de kommende år ved driftsmæssig optimering og udvikling af selskabets ejendomme.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Futura Enghusene ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og ricisi, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Huslejeindtægter, indtægter ved salg af ejendomme, direkte omkostninger, herunder bogført værdi af solgte ejendomme og andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten bruttofortjeneste i henhold til årsregnskabslovens § 32.

Fortjeneste og tab ved salg af ejendomme medregnes i resultatopgørelsen i den periode, hvor salgsaftalen er endeligt indgået.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration og lokaler mv.

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Ekstraordinære indtægter og omkostninger

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

Skat af årets resultat

Årets skat, 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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssige overskud. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen således, at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme defineres som grunde og bygninger, en del af en bygning - eller både grund og bygninger, som besiddes for at opnå lejeindtægter, kapitalgevinst eller begge dele.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles herefter til dagsværdi og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "Årets værdiregulering". Dagsværdi opgøres på grundlag af en normalindtjeningsmodel med udgangspunkt i en systematisk vurdering af de enkelte ejendommers forventede afkast.

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse af ejendommene afspejles i den opgjorte værdi.

Anskaffelser under 12.800 kr. udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

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

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling og forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter måles på tidspunktet for lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi i balancen. Værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE

Note	2015 Kr.	2014 Kr.
BRUTTORESULTAT	2.506.732	1.468.327
Administrationsomkostninger	-105.058	-682.997
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER	2.401.674	785.330
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	1.003.357	-6.000.000
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	3.405.031	-5.214.670
1 Finansielle indtægter	5.771.233	21.281.195
2 Finansielle omkostninger	-9.126.018	-28.294.434
RESULTAT FØR EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER	50.246	-12.227.909
Ekstraordinærer indtægter	0	448.798
RESULTAT FØR SKAT	50.246	-11.779.111
3 Skat af årets resultat	-577.594	3.311.313
ÅRETS RESULTAT	-527.347	-8.467.798
RESULTATDISPONERING		
Udbytte	0	0
Overført resultat	-527.347	-8.467.798
Disponeret i alt	-527.347	-8.467.798

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015**AKTIVER**

Note	2015	2014
	Kr.	Kr.
ANLÆGSAKTIVER:		
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
4 Investeringsejendomme	48.232.825	51.600.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	48.232.825	51.600.000
 OMSÆTNINGSAKTIVER:		
TILGODEHAVENDER:		
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	22.339	52.044
Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed	14.147.490	25.407.593
6 Udskudt skatteaktiv	8.849.126	10.228.493
Tilgodehavende selskabsskat i sambeskatning	801.773	237.846
Periodeafgrænsningsposter	77.185	0
Andre tilgodehavender	7.006.731	52.932
	30.904.643	35.978.908
Likvide beholdninger	2.983	566.344
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	30.907.626	36.545.252
AKTIVER I ALT	79.140.452	88.145.252

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015**PASSIVER**

Note	<u>2015</u> Kr.	<u>2014</u> Kr.
5 EGENKAPITAL:		
Selskabskapital	200.000	200.000
Overført resultat	-37.071.661	-36.544.314
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL I ALT	<u>-36.871.661</u>	<u>-36.344.314</u>
 HENSATTEFORPLIGTELSER:		
6 Udskudt skat	<u>0</u>	<u>0</u>
 7 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Prioritetsgæld	35.401.203	40.834.490
Gæld til tilknyttede virksomheder	45.786.903	42.992.397
	<u>81.188.106</u>	<u>83.826.887</u>
 KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Kortfristet del af langfristet gæld	1.333.389	1.379.692
Gæld til pengeinstitutter	3.419.830	3.210.843
Leverandører af varer og tjenesteydelser	37.721	21.142
Gæld til tilknyttede virksomheder	650.957	1.350.952
8 Øvrige finansielle forpligtelser	28.347.641	33.137.346
Anden gæld	1.034.468	1.562.703
	<u>34.824.006</u>	<u>40.662.678</u>
 GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>116.012.112</u>	<u>124.489.565</u>
 PASSIVER I ALT	<u>79.140.452</u>	<u>88.145.252</u>
 9 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser		

NOTER

Note	2015 Kr.	2014 Kr.
1 FINANSIELLE INDTÆGTER:		
Renter, tilknyttede virksomheder og andre nærtstående parter	762.889	280.547
Øvrige finansielle indtægter	5.008.344	21.000.648
	<u>5.771.233</u>	<u>21.281.195</u>
2 FINANSIELLE OMKOSTNINGER:		
Renter, tilknyttede virksomheder og andre nærtstående parter	2.796.258	26.172
Øvrige finansielle omkostninger	6.329.759	28.268.261
	<u>9.126.018</u>	<u>28.294.434</u>
3 SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Skat af årets resultat	-801.773	-237.846
Årets regulering udskudt skat	1.379.367	-3.073.467
	<u>577.594</u>	<u>-3.311.313</u>
4 INVESTERINGSEJENDOMME:		
Kostpris primo	66.620.613	66.620.613
Tilgang	0	0
Afgang	-5.548.997	0
Kostpris ultimo	<u>61.071.617</u>	<u>66.620.613</u>
Værdiregulering primo	-15.020.613	-9.020.613
Opskrivning	1.003.357	0
Nedskrivning	0	-6.000.000
Afgang	1.178.465	0
Værdiregulering ultimo	<u>-12.838.791</u>	<u>-15.020.613</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>48.232.825</u>	<u>51.600.000</u>

NOTER

Note	2015 Kr.	2014 Kr.
5 EGENKAPITAL:		
Selskabskapital primo	200.000	200.000
Overført tidligere år	-36.544.314	-28.076.515
Overført årets resultat, jf. resultatdisponering	-527.347	-8.467.798
	<u>-37.071.661</u>	<u>-36.544.314</u>
Egenkapital ultimo	<u>-36.871.661</u>	<u>-36.344.314</u>
	2015 Kr.	2014 Kr.
6 UDSKUDT SKAT / UDSKUDT SKATTEAKTIV:		
Saldo primo	-10.228.493	-7.155.026
Årets regulering	1.379.367	-3.073.467
Saldo ultimo	<u>-8.849.126</u>	<u>-10.228.493</u>
Den udskudte skat kan fordeles på følgende hovedposter:		
Investeringsejendomme	-11.426.588	-13.482.997
Prioritetsgæld	-162.282	-76.143
Skattemæssige underskud til fremførsel	-28.634.502	-29.966.445
	<u>-40.223.372</u>	<u>-43.525.586</u>
Udskudt skat, 22 % (23,5 %)	<u>-8.849.126</u>	<u>-10.228.493</u>

7 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:

Af de samlede langfristede gældsforpligtelser, 82.521 t.kr. forfalder 75.243 t.kr. til betaling efter 5 år.

NOTER

	2015	2014
	Kr.	Kr.
8 ØVRIGE FINANSIELLE FORPLIGTELSER:		
Saldo primo	33.137.346	3.875.969
Overtaget negativ værdi	0	4.860.936
Årets regulering	<u>-4.789.705</u>	<u>24.400.441</u>
Saldo ultimo	<u>28.347.641</u>	<u>33.137.346</u>

Renteswaps er fordelt på følgende aftaler:

Hovedstol kr. 63.608.000 med markedsværdi på kr. -6.070.847 og udløb 30/9 2020. CIBRO 3,1113%.

Hovedstol kr. 11.500.000 med markedsværdi på kr. -4.807.807 og udløb 30/12 2027. CIBRO 4,76%.

Hovedstol kr. 8.500.000 med markedsværdi på kr. -4.316.378 og udløb 31/3 2037. CIBRO 4,65%.

Hovedstol kr. 28.000.000 med markedsværdi på kr. -11.253.569 og udløb 30/6 2027. CIBRO 5,07%.

Hovedstol kr. 26.300.000 med markedsværdi på kr. -1.899.038 og udløb 30/6 2017. CIBRO 5,19%

9 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER:

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter, 36.572 t.kr. er der afgivet pant i selskabets ejendomme, hvis bogførte værdi pr. 31. december 2015 andrager 48.233 t.kr.

Til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitut er der deponeret ejerpantebrev nom. 21.000 t.kr. i selskabets ejendomme, hvis bogførte værdi pr. 31. december 2015 andrager 48.233 t.kr.

Selskabet har afgivet kautionserklæring som selvskyldnerkautionist for følgende tilknyttede selskabers engagementer med de respektive selskabers pengeinstitut:

- Real Estate Development ApS.
- Futura Bolig Administration ApS.
- Futura Ejendomsinvest ApS.
- Lejlighed Randers ApS.
- Villa Randers ApS.

Futura Enghusene ApS er sambeskattet med selskabets ultimative modervirksomhed Real Estate Development ApS og moderselskabets øvige datterselskaber. Som helejet datterselskab hæfter Futura Enghusene ApS ubegrænset og solidarisk med de øvrige virksomheder inden for sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter samt dansk kildeskat på renter, royalties og udbytter for alle tilknyttede danske selskaber i koncernen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskat vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

ΠΕΝΝΕΟ

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

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

Gunnar Christian Kristensen

adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-651254122066

IP: 86.48.105.90

31-05-2016 kl. 12:40:10 UTC

NEM ID 

Palle Mørch

statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-318723816819

IP: 62.116.223.187

31-05-2016 kl. 13:02:48 UTC

NEM ID 

Gunnar Christian Kristensen

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-651254122066

IP: 86.48.105.90

31-05-2016 kl. 13:06:18 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: E130M-V70Q-2FWTX-OTJ6Y-18JXQ-E133Q

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>