

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 EJENDOMSINVEST ApS

Lyngby Hovedgade 4

2800 Kgs. Lyngby

CVR-NR. 29 78 19 82

ÅRSRAPPORT FOR 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den / 2017

Dirigent: Gunnar Christian Kristensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2 - 4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	7 - 10
Resultatopgørelse	12
Balance	12 - 13
Noter	14 - 16

LEDELSESPÅTEGNING

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 31. maj 2017

DIREKTION

Gunnar Christian Kristensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

TIL KAPITALEJERNE I FUTURA EJENDOMSINVEST ApS

KONKLUSION

Vi har revideret årsregnskabet for Futura Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 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 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 REGNSKABET

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 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

-fortsættes-

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

-fortsat-

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 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 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.

-fortsættes-

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

-fortsat-

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.

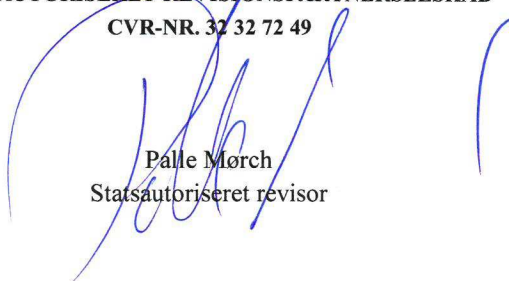
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

København, den 31. maj 2017

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



Palle Mørch
Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABSNAVN:**

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

CVR-nr. 29 78 19 82

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 at drive virksomhed med køb, udvikle og sælge fast ejendom og udlejning af 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 14.809.396 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 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret ændringerne i årsregnskabsloven ved lov nr. 738 af 1. juni 2015.

Implementeringen har givet anledning til ændringer af selskabets anvendte regnskabspraksis på følgende områder:

- Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris og ikke som tidligere, til dagsværdi. Effekten som følger heraf, er uvæsentlig og sammenligningstal er derfor ikke ændret.

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

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme 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 ejendommens forventede afkast.

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

Anskaffelser under 12.800 kr. udgiftsføres i anskaffelsesåret.

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til opskrivningshenlæggelser, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Andre kapitalandele

Andre kapitalandele måles til indre værdi på balancedagen.

Varebeholdninger

Ejendomme eller andel heraf klassificeres som varebeholdninger, når projektudvikling med henblik på videresalg påbegyndes.

Varebeholdninger måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere. Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salg- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for opførelse af fast ejendom og projektering omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer og direkte løn med tillæg af indirekte produktionsomkostninger. Der sker indregning af finansieringsomkostninger fra tidspunktet for lokalplanens godkendelse og indtil projektets afslutning.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

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 gældsmetode 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 amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

RESULTATOPGØRELSE

Note	2016 Kr.	2015 Kr.
BRUTTORESULTAT	2.047.143	990.231
1 Personaleomkostninger	-668.169	-604.575
Administrationsomkostninger	-420.129	-1.343.113
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER	958.844	-957.458
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	-471.917	3.226.517
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	486.927	2.269.058
6 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	17.542.793	-527.347
2 Finansielle indtægter	72.195	3.278
3 Finansielle omkostninger	-3.785.451	-4.524.217
RESULTAT FØR EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER	14.316.464	-2.779.227
Ekstra ordinære indtægter	0	0
RESULTAT FØR SKAT	14.316.464	-2.779.227
4 Skat af årets resultat	492.932	-22.861
ÅRETS RESULTAT	14.809.396	-2.802.088
RESULTATDISPONERING		
Udbytte	0	0
Overført resultat	14.809.396	-2.802.088
Disponeret i alt	14.809.396	-2.802.088

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016**AKTIVER**

Note	2016	2015
	Kr.	Kr.
ANLÆGSAKTIVER:		
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
5 Investeringsejendomme	38.587.633	43.465.950
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
Andre kapitalandele	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>38.587.633</u>	<u>43.465.950</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
TILGODEHAVENDER:		
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	689.587	35.010
8 Udskudt skatteaktiv	7.551.984	8.074.792
Tilgodehavende selskabsskat i sambeskatning	1.015.740	1.417.262
Periodeafgrænsningsposter	52.299	90.149
Andre tilgodehavender	1.120.755	48.088
	<u>10.430.364</u>	<u>9.665.301</u>
Likvide beholdninger	<u>72.052</u>	<u>6.471</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>10.502.417</u>	<u>9.671.772</u>
AKTIVER I ALT	<u>49.090.050</u>	<u>53.137.722</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016**PASSIVER**

Note	2016 Kr.	2015 Kr.
7 EGENKAPITAL:		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	-65.438.094	-80.997.514
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL I ALT	-65.313.094	-80.872.514
HENSATTEFORPLIGTELSER:		
6 Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder	19.328.867	36.220.707
8 Udskudt skat	0	0
	19.328.867	36.220.707
9 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Prioritetsgæld	17.533.777	21.615.101
Gæld til tilknyttede virksomheder	67.010.417	64.124.801
	84.544.194	85.739.902
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Kortfristet del af langfristet gæld	870.357	791.998
Gæld til pengeinstitutter	1.258.650	1.217.401
Leverandører af varer og tjenesteydelser	57.190	64.844
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.311.058	8.745.902
Anden gæld	1.032.828	1.229.482
	10.530.082	12.049.627
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	95.074.276	97.789.529
PASSIVER I ALT	49.090.050	53.137.722
10 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser		

NOTER

Note	2016 Kr.	2015 Kr.
1 PERSONALEOMKOSTNINGER:		
Lønninger og gager	660.192	583.057
Øvrig social sikring og øvrige personaleudgifter	7.977	21.519
	<u>668.169</u>	<u>604.575</u>
2 FINANSIELLE INDTÆGTER, NETTO:		
Renter, tilknyttede virksomheder og andre nærtstående parter	14.093	1.752
Øvrige finansielle indtægter	58.102	1.526
	<u>72.195</u>	<u>3.278</u>
3 FINANSIELLE OMKOSTNINGER, NETTO:		
Renter, tilknyttede virksomheder og andre nærtstående parter	3.251.301	3.963.867
Øvrige finansielle omkostninger	534.150	560.350
	<u>3.785.451</u>	<u>4.524.217</u>
4 SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Skat af årets resultat	-1.015.740	-1.417.262
Årets regulering udskudt skat	522.808	1.440.123
	<u>-492.932</u>	<u>22.861</u>
5 INVESTERINGSEJENDOMME:		
Kostpris primo	44.266.422	43.966.422
Tilgang	0	300.000
Afgang	-5.187.525	0
Kostpris ultimo	<u>39.078.897</u>	<u>44.266.422</u>
Værdiregulering primo	-800.472	-4.026.988
Årets opskrivning	163.204	3.226.517
Tilbageført opskrivning	-432.554	0
Årets nedskrivning	-635.121	0
Tilbageført nedskrivning	1.213.679	0
Værdiregulering ultimo	<u>-491.264</u>	<u>-800.472</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>38.587.633</u>	<u>43.465.950</u>

NOTER

Note	2016 Kr.	2015 Kr.
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
6 FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
Anskaffelsessum primo	8.345.602	8.345.602
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum ultimo	8.345.602	8.345.602
Værdiregulering primo	-44.566.309	-44.287.708
Afgang værdiregulering	0	0
Andel årets resultat	15.871.156	-527.347
Nedskrivning af tilgodehavende	0	248.746
Reguleringer ført over egenkapitalen	1.671.637	0
Tilbageført nedskrivning af tilgodehavende	-650.953	0
Værdiregulering ultimo	-27.674.469	-44.566.309
Saldo ultimo	-19.328.867	-36.220.707
Underbalance, hensatte forpligtelser	19.328.867	36.220.707
BOGFØRT VÆRDI ULTIMO	0	0

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificeres således:

	Hjemsted:	Ejerandel i %:	Egenkapital:	Resultat:
Futura Enghusene ApS	Kgs. Lyngby	100,00%	-19.328.867	15.871.156

7 EGENKAPITAL:

Selskabskapital primo	125.000	125.000
Overført tidligere år	-80.997.514	-78.195.426
Refusionsopgørelse vedrørende overdragelse	750.025	0
Overført årets resultat, jf. resultatdisponering	14.809.396	-2.802.088
	-65.438.094	-80.997.514
Egenkapital ultimo	-65.313.094	-80.872.514

NOTER

Note	<u>2016</u> Kr.	<u>2015</u> Kr.
8 UDSKUDT SKAT / UDSKUDT SKATTEAKTIV:		
Saldo primo	-8.074.792	-9.514.915
Årets regulering	<u>522.808</u>	<u>1.440.123</u>
Saldo ultimo	<u>-7.551.984</u>	<u>-8.074.792</u>
Den udskudte skat kan fordeles på følgende hovedposter:		
Investeringsjendomme	-705.812	-800.472
Prioritetsgæld	0	-58.103
Skattemæssige underskud til fremførelse	<u>-33.621.421</u>	<u>-35.845.065</u>
	<u>-34.327.233</u>	<u>-36.703.640</u>
Udskudt skat, 22 % (22 %)	<u>-7.551.984</u>	<u>-8.074.792</u>

9 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:

Af de samlede langfristede gældsforpligtelser, t.kr. 85.415 forfalder t.kr. 80.954 til betaling efter 5 år.

10 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER:

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter, 18.404 t.kr. er der afgivet pant i selskabets ejendomme, hvis bogførte værdi pr. 31. december 2016 andrager 38.588 t.kr.

Til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitut er der deponeret ejerpantebreve nom. 24.000 t.kr. i selskabets ejendomme, hvis bogførte værdi pr. 31. december 2016 andrager 38.588 t.kr.

Selskabet har til sikkerhed for engagement med pengeinstitut deponeret anparterne i Futura Enghusene ApS, hvis bogførte værdi pr. 31. december 2016 andrager -19.239 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 Enghusene ApS.
- Lejlighed Randers ApS.
- Villa Randers ApS.

Futura Ejendomsinvest ApS er sambeskattet med modervirksomheden Real Estate Development ApS og moderselskabets øvrige datterselskaber. Som helejet datterselskab hæfter Futura Ejendomsinvest 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 kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Penneo

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: 217.63.104.218

2017-06-09 07:57:21Z

NEM ID 

Gunnar Christian Kristensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-651254122066

IP: 217.63.104.218

2017-06-09 08:18:55Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: KIOEZ-22QIC-ZWGEU-HXK5X-6AOC7-NDJP2

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>