

# 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](http://www.lund-larsen.dk)  
EMAIL: [ll@lund-larsen.dk](mailto:ll@lund-larsen.dk)  
CVR-NR: 32 32 72 49

**FUTURA EJENDOMSINVEST ApS**  
**Skanderborgvej 277, 1.**  
**8260 Viby J**

**CVR-NR. 29 78 19 82**

**ÅRSRAPPORT FOR 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 15. juni 2018

Dirigent: Gunnar Christian Kristensen



**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b><u>SIDE</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	2 - 4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
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 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. decemeber 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

8260 Viby J, den 31. maj 2018

### **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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2018

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

Palle Mørch  
Statsautoriseret revisor  
mne29381

**SELSKABSOPLYSNINGER****SELSKABSNAVN:**

Futura Ejendomsinvest ApS  
c/o DATEA A/S  
Skanderborgvej 277, 1.  
8260 Viby J

CVR-nr. 29 78 19 82

Hjemstedskommune: Århus

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 -4.093.501 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.

Selskabets kapitalejer og koncernforbundende selskab har afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor selskabet vedrørende alt mellemværende.

### **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 Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

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.

#### **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.

-fortsættes-

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

### **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 administrationselskab for sambeskatningskredsen således, at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

### **BALANCEN**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er ejendomme der besiddes med henblik på at opnå lejeindtægter eller kapitalgevinster.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, repræsenterende det beløb, som ejendommen vurderes at ville kunne sælges på balancedagen til en uafhængig køber på normale markedsmæssige vilkår. Ved opgørelse af ejendommens værdi anvendes en afkastbaseret model. Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i budgetterede lejeindtægter for de kommende år, med korrektion for væsentlig tomgang og afgivne lejerabatter. Der fratrækkes forventede drifts- administrations og vedligeholdelsesomkostninger. Ved opgørelse af vedligeholdelse henses til særlige forhold ved ejendommen, som kan påvirke omfanget af nødvendig løbende vedligeholdelse.

Den anvendte afkastprocent er fastsat for de enkelte ejendomme på baggrund af gældende markedsforhold, beliggenhed samt den enkelte ejendoms forhold, således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Ændringer i investeringsejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen opstår.

Ved værdiansættelse er anvendt følgende afkastprocenter:

Bolig 4,75%

Erhverv 6-6,5%

Anskaffelser under 13.200 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 nettorealisationstværdi.

**RESULTATOPGØRELSE**

Note	<b>2017</b> <b>Kr.</b>	<b>2016</b> <b>Kr.</b>
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	1.471.878	2.047.143
1 Personaleomkostninger .....	-773.319	-668.169
Administrationsomkostninger .....	-419.118	-420.129
<b>RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER</b> .....	279.441	958.844
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver .....	-644.870	-471.917
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b> .....	-365.429	486.927
6 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	-988.413	17.542.793
2 Finansielle indtægter .....	50.602	72.195
3 Finansielle omkostninger .....	-3.720.442	-3.785.451
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	-5.023.682	14.316.464
4 Skat af årets resultat .....	930.181	492.932
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	-4.093.501	14.809.396
<b>RESULTATDISPONERING</b>		
Udbytte .....	0	0
Overført resultat .....	-4.093.501	14.809.396
Disponeret i alt .....	-4.093.501	14.809.396

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017****AKTIVER**

Note	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>		
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>		
5 Investeringsejendomme .....	37.942.763	38.587.633
<b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	0	0
Andre kapitalandele .....	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>37.942.763</b>	<b>38.587.633</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>		
<b>TILGODEHAVENDER:</b>		
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser .....	699.134	689.587
8 Udskudt skatteaktiv .....	7.693.862	7.551.984
Tilgodehavende selskabsskat i sambeskatning .....	856.548	1.015.740
Periodeafgrænsningsposter .....	45.771	52.299
Andre tilgodehavender .....	24.185	1.120.755
	<u>9.319.499</u>	<u>10.430.364</u>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>4.005</b>	<b>72.052</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>9.323.504</b>	<b>10.502.417</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<b>47.266.267</b>	<b>49.090.050</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017****PASSIVER**

Note	<b>2017</b> <b>Kr.</b>	<b>2016</b> <b>Kr.</b>
<b>7 EGENKAPITAL:</b>		
Selskabskapital .....	125.000	125.000
Overført resultat .....	-69.531.594	-65.438.094
Foreslået udbytte for regnskabsåret .....	0	0
<b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>	<b>-69.406.594</b>	<b>-65.313.094</b>
 <b>HENSATTEFORPLIGTELSE:</b>		
6 Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	20.317.280	19.328.867
8 Udskudt skat .....	0	0
	<b>20.317.280</b>	<b>19.328.867</b>
 <b>9 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:</b>		
Prioritetsgæld .....	16.654.880	17.533.777
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	70.059.831	67.010.417
	<b>86.714.711</b>	<b>84.544.194</b>
 <b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:</b>		
Kortfristet del af langfristet gæld .....	879.544	870.357
Gæld til pengeinstitutter .....	0	1.258.650
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	133.515	57.190
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	7.711.174	7.311.058
Anden gæld .....	916.638	1.032.828
	<b>9.640.870</b>	<b>10.530.082</b>
 <b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT .....</b>	<b>96.355.581</b>	<b>95.074.276</b>
 <b>PASSIVER I ALT .....</b>	<b>47.266.267</b>	<b>49.090.050</b>
 <b>10 Finansielle risici og usikkerhed ved indregning og måling</b>		
<b>11 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser</b>		

**NOTER**

Note	2017 Kr.	2016 Kr.
<b>1 PERSONALEOMKOSTNINGER:</b>		
Lønninger og gager .....	754.564	660.192
Øvrig social sikring og øvrige personaleudgifter .....	18.755	7.977
	<u>773.319</u>	<u>668.169</u>
<b>2 FINANSIELLE INDTÆGTER, NETTO:</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder og andre nærtstående parter .....	0	14.093
Øvrige finansielle indtægter .....	50.602	58.102
	<u>50.602</u>	<u>72.195</u>
<b>3 FINANSIELLE OMKOSTNINGER, NETTO:</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder og andre nærtstående parter .....	3.387.807	3.251.301
Øvrige finansielle omkostninger .....	332.634	534.150
	<u>3.720.442</u>	<u>3.785.451</u>
<b>4 SKAT AF ÅRETS RESULTAT:</b>		
Skat af årets resultat .....	-856.548	-1.015.740
Regulering af tidligere år .....	68.245	0
Årets regulering udskudt skat .....	-141.878	522.808
	<u>-930.181</u>	<u>-492.932</u>
<b>5 INVESTERINGSEJENDOMME:</b>		
Kostpris primo .....	39.078.897	44.266.422
Tilgang .....	0	0
Afgang .....	0	-5.187.525
<b>Kostpris ultimo .....</b>	<u>39.078.897</u>	<u>39.078.897</u>
Værdiregulering primo .....	-491.264	-800.472
Årets opskrivning .....	797.362	163.204
Tilbageført opskrivning .....	0	-432.554
Årets nedskrivning .....	-1.442.232	-635.121
Tilbageført nedskrivning .....	0	1.213.679
<b>Værdiregulering ultimo .....</b>	<u>-1.136.134</u>	<u>-491.264</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo .....</b>	<u>37.942.763</u>	<u>38.587.633</u>



**NOTER**

Note	2017 Kr.	2016 Kr.
<b>6 FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>		
	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>
Anskaffelsessum primo .....	8.345.602	8.345.602
Årets tilgang .....	0	0
Årets afgang .....	0	0
<b>Anskaffelsessum ultimo .....</b>	<b>8.345.602</b>	<b>8.345.602</b>
Værdiregulering primo .....	-27.674.469	-44.566.309
Afgang værdiregulering .....	0	0
Andel årets resultat .....	-5.290.631	15.871.156
Nedskrivning af tilgodehavende .....	0	0
Reguleringer ført over egenkapitalen .....	4.302.218	1.671.637
Tilbageført nedskrivning af tilgodehavende .....	0	-650.953
<b>Værdiregulering ultimo .....</b>	<b>-28.662.882</b>	<b>-27.674.469</b>
<b>Saldo ultimo .....</b>	<b>-20.317.280</b>	<b>-19.328.867</b>
Underbalance, hensatte forpligtelser .....	20.317.280	19.328.867
<b>BOGFØRT VÆRDI ULTIMO .....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificeres således:		
	<b>Hjemsted:</b>	<b>Ejerandel i %:</b>
	<b>Egenkapital:</b>	<b>Resultat:</b>
Futura Enghusene ApS	Viby J	100,00%
	-20.317.280	-5.290.631
<b>7 EGENKAPITAL:</b>		
Selskabskapital primo .....	125.000	125.000
Overført tidligere år .....	-65.438.094	-80.997.514
Refusionsopgørelse vedrørende overdragelse .....	0	750.025
Overført årets resultat, jf. resultatdisponering .....	-4.093.501	14.809.396
	-69.531.594	-65.438.094
<b>Egenkapital ultimo .....</b>	<b>-69.406.594</b>	<b>-65.313.094</b>

**NOTER**

Note	<b>2017</b> <b>Kr.</b>	<b>2016</b> <b>Kr.</b>
<b>8 UDSKUDT SKAT / UDSKUDT SKATTEAKTIV:</b>		
Saldo primo .....	-7.551.984	-8.074.792
Årets regulering .....	-141.878	522.808
	<hr/>	<hr/>
Saldo ultimo .....	-7.693.862	-7.551.984
	<hr/>	<hr/>
Den udskudte skat kan fordeles på følgende hovedposter:		
Investeringsejendomme .....	-1.350.682	-705.812
Skattemæssige underskud til fremførsel .....	-33.621.421	-33.621.421
	<hr/>	<hr/>
	-34.972.103	-34.327.233
	<hr/>	<hr/>
Udskudt skat, 22 % (22 %) .....	-7.693.862	-7.551.984
	<hr/>	<hr/>

**9 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:**

Af de samlede langfristede gældsforpligtelser, t.kr. 87.594 forfalder t.kr. 80.720 til betaling efter 5 år.

**10 FINANSIELLE RISICI OG USIKKERHEDER VED INDREGNING OG MÅLING**

Selskabet har i regnskabsåret haft et tab på t.kr. 4.094, og selskabets forpligtelser overstiger selskabets aktiver med t.kr. 69.407.

Selskabets kapitalejer og koncernforbundende selskab har afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor selskabet vedrørende alt mellemværende.

**11 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSE:**

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter, 17.534 t.kr. er der afgivet pant i selskabets ejendomme, hvis bogførte værdi pr. 31. december 2017 andrager 37.943 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 2017 andrager 37.943 t.kr.

Selskabet har til sikkerhed for engagement med pengeinstitut deponeret anparterne i Futura Enghusene ApS, hvis bogførte værdi pr. 31. december 2017 andrager -20.317 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 øvige 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 kildeskat 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

2018-06-18 13:58:55Z

NEM ID 

## Palle Mørch

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-318723816819

IP: 62.116.223.187

2018-06-18 14:04:36Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: TYIWX-1PL6F-O6KWP-EFCWY-J7SPF-DUGBX

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](mailto: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>