

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
Skanderborgvej 277, 1.
8260 Viby J

CVR-NR. 29 78 19 82

ÅRSRAPPORT FOR 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 16. april 2019

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 2018	
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 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. decemeber 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

8260 Viby J, den 16. april 2019

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

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 16. april 2019

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

Palle Mørch
Statsautoriseret revisor
mne29381

SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABSNAVN:**

Futura Ejendomsinvest ApS
c/o Newsec Datea A/S 34830
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 -1.399.399 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 2018 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 administrationsselskab 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 13.500 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 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 amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

RESULTATOPGØRELSE

Note	2018 Kr.	2017 Kr.
BRUTTORESULTAT	1.704.587	1.471.878
1 Personaleomkostninger	-740.716	-773.319
Administrationsomkostninger	-397.058	-419.118
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER	566.813	279.441
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	1.326.581	-644.870
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	1.893.394	-365.429
6 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	129.360	-988.413
2 Finansielle indtægter	0	50.602
3 Finansielle omkostninger	-3.853.309	-3.720.442
RESULTAT FØR SKAT	-1.830.555	-5.023.682
4 Skat af årets resultat	431.156	930.181
ÅRETS RESULTAT	-1.399.399	-4.093.501
RESULTATDISPONERING		
Udbytte	0	0
Overført resultat	-1.399.399	-4.093.501
Disponeret i alt	-1.399.399	-4.093.501

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018**AKTIVER**

Note	2018	2017
	Kr.	Kr.
ANLÆGSAKTIVER:		
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
5 Investeringsejendomme	39.305.546	37.942.763
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
Andre kapitalandele	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>39.305.546</u>	<u>37.942.763</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
TILGODEHAVENDER:		
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	708.876	699.134
8 Udskudt skatteaktiv	7.402.010	7.693.862
Tilgodehavende selskabsskat i sambeskatning	723.008	856.548
Periodeafgrænsningsposter	42.860	45.771
Andre tilgodehavender	750	24.185
	<u>8.877.504</u>	<u>9.319.499</u>
Likvide beholdninger	<u>54</u>	<u>4.005</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>8.877.558</u>	<u>9.323.504</u>
AKTIVER I ALT	<u>48.183.104</u>	<u>47.266.267</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018**PASSIVER**

Note	2018 Kr.	2017 Kr.
7 EGENKAPITAL:		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	-70.930.993	-69.531.594
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL I ALT	-70.805.993	-69.406.594
HENSATTEFORPLIGTELSER:		
6 Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder	20.187.920	20.317.280
8 Udskudt skat	0	0
	20.187.920	20.317.280
9 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Prioritetsgæld	15.779.318	16.654.880
Gæld til tilknyttede virksomheder	73.266.125	70.059.831
	89.045.443	86.714.711
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Kortfristet del af langfristet gæld	876.723	879.544
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.011	133.515
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.892.478	7.711.174
Anden gæld	974.522	916.638
	9.755.734	9.640.870
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	98.801.177	96.355.581
PASSIVER I ALT	48.183.104	47.266.267
10 Finansielle risici og usikkerhed ved indregning og måling		
11 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser		

NOTER

Note	2018 Kr.	2017 Kr.
1 PERSONALEOMKOSTNINGER:		
Lønninger og gager	726.176	754.564
Øvrig social sikring og øvrige personaleudgifter	14.541	18.755
	<u>740.716</u>	<u>773.319</u>
2 FINANSIELLE INDTÆGTER, NETTO:		
Renter, tilknyttede virksomheder og andre nærtstående parter	0	0
Øvrige finansielle indtægter	0	50.602
	<u>0</u>	<u>50.602</u>
3 FINANSIELLE OMKOSTNINGER, NETTO:		
Renter, tilknyttede virksomheder og andre nærtstående parter	3.573.165	3.387.807
Øvrige finansielle omkostninger	280.144	332.634
	<u>3.853.309</u>	<u>3.720.442</u>
4 SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Skat af årets resultat	-723.008	-856.548
Regulering af tidligere år	0	68.245
Årets regulering udskudt skat	291.852	-141.878
	<u>-431.156</u>	<u>-930.181</u>
5 INVESTERINGSEJENDOMME:		
Kostpris primo	39.078.897	39.078.897
Tilgang	36.202	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>39.115.099</u>	<u>39.078.897</u>
Værdiregulering primo	-1.136.134	-491.264
Årets opskrivning	1.326.581	797.362
Tilbageført opskrivning	0	0
Årets nedskrivning	0	-1.442.232
Tilbageført nedskrivning	0	0
Værdiregulering ultimo	<u>190.447</u>	<u>-1.136.134</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>39.305.546</u>	<u>37.942.763</u>

NOTER

Note	2018 Kr.	2017 Kr.		
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	-28.662.882	-27.674.469		
Afgang værdiregulering	0	0		
Andel årets resultat	-1.966.785	-5.290.631		
Nedskrivning af tilgodehavende	0	0		
Reguleringer ført over egenkapitalen	2.096.145	4.302.218		
Tilbageført nedskrivning af tilgodehavende	0	0		
Værdiregulering ultimo	-28.533.522	-28.662.882		
Saldo ultimo	-20.187.920	-20.317.280		
Underbalance, hensatte forpligtelser	20.187.920	20.317.280		
BOGFØRT VÆRDI ULTIMO	0	0		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificeres således:				
	Hjemsted:	Ejerandel i %:	Egenkapital:	Resultat:
Futura Enghusene ApS	Viby J	100,00%	-20.187.920	-1.966.785
7 EGENKAPITAL:				
Selskabskapital primo	125.000	125.000		
Overført tidligere år	-69.531.594	-65.438.094		
Refusionsopgørelse vedrørende overdragelse	0	0		
Overført årets resultat, jf. resultatdisponering	-1.399.399	-4.093.501		
	-70.930.993	-69.531.594		
Egenkapital ultimo	-70.805.993	-69.406.594		

NOTER

Note	2018 Kr.	2017 Kr.
8 UDSKUDT SKAT / UDSKUDT SKATTEAKTIV:		
Saldo primo	-7.693.862	-7.551.984
Årets regulering	291.852	-141.878
Saldo ultimo	<u>-7.402.010</u>	<u>-7.693.862</u>
Den udskudte skat kan fordeles på følgende hovedposter:		
Investeringsejendomme	-24.101	-1.350.682
Skattemæssige underskud til fremførsel	<u>-33.621.421</u>	<u>-33.621.421</u>
	<u>-33.645.522</u>	<u>-34.972.103</u>
Udskudt skat, 22 % (22 %)	<u>-7.402.010</u>	<u>-7.693.862</u>

9 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:

Af de samlede langfristede gældsforpligtelser, t.kr. 89.922 forfalder t.kr. 85.177 til betaling efter 5 år.

10 FINANSIELLE RISICI OG USIKKERHEDER VED INDREGNING OG MÅLING

Selskabet har i regnskabsåret haft et tab på t.kr. 1.399, og selskabets forpligtelser overstiger selskabets aktiver med t.kr. 70.806.

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

11 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER:

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter, 16.656 t.kr. er der afgivet pant i selskabets ejendomme, hvis bogførte værdi pr. 31. december 2018 andrager 39.306 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 2018 andrager 39.306 t.kr.

Selskabet har til sikkerhed for engagement med pengeinstitut deponeret anparterne i Futura Enghusene ApS, hvis bogførte værdi pr. 31. december 2018 andrager -20.188 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 registreret, 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: 87.49.xxx.xxx

2019-04-17 15:44:07Z

NEM ID 

Palle Mørch

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-318723816819

IP: 80.167.xxx.xxx

2019-04-17 16:11:43Z

NEM ID 

Gunnar Christian Kristensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-651254122066

IP: 87.49.xxx.xxx

2019-04-24 06:26:49Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: WS3U3-7WMOE-4UYNL-8WEVQ-Y7DP0-BHQ25

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>