



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF  
PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68  
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15  
E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

# Romania Real Estate Trust A/S

c/o Gangsted Rasmussen Gruppen, Esplanaden 18 st., 1457 København

CVR-nr. 30 48 98 88

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25/5-17

Dirigent *ANDERS GANGSTED-RASMUSSEN*



## **Indholdsfortegnelse**

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12



## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Romania Real Estate Trust A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. marts 2017

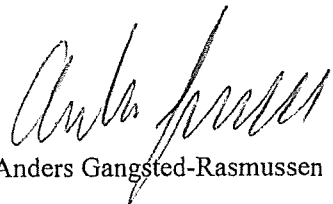
### Direktion

Mikkel Kragh Kjeldsen


### Bestyrelse

Hans Olaf Agerup Kjeldsen  
formand

Christian Gangsted-Rasmussen

  
Anders Gangsted-Rasmussen

Mikkel Kragh Kjeldsen

  
Kristian Barslund Jensen



## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

**Til aktionærerne i Romania Real Estate Trust A/S**

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Romania Real Estate Trust A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 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.

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 årsregnskabet**

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**

---

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.

### **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.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 1. marts 2017

### **Christensen Kjarulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

Torben Laurentz Wiberg  
statsautoriseret revisor



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Romania Real Estate Trust A/S c/o Gangsted Rasmussen Gruppen Esplanaden 18 st. 1457 København
	CVR-nr.: 30 48 98 88
	Stiftet: 30. marts 2007
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Hans Olaf Agerup Kjeldsen, formand Christian Gangsted-Rasmussen Anders Gangsted-Rasmussen Mikkel Kragh Kjeldsen Kristian Barslund Jensen
<b>Direktion</b>	Mikkel Kragh Kjeldsen
<b>Revision</b>	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
<b>Dattervirksomhed</b>	Agricultural Real Estate Trust S.R.L., Rumænien



## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er investering i landbrugsjord i Rumænien samt projektudvikling i tilknytning hertil.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold fremgår af efterfølgende resultatopgørelse balance. Årets resultat svarer til ledelsens forventninger.

Aktionærerne har tilkendegivet fortsat at ville stille fornøden likviditet til rådighed til sikring af fortsat drift.

### **Særlige risici**

Driftsmæssige risici:

Ved køb af landbrugsjord i Rumænien er det normal praksis, at der er en tidsmæssig forskydning imellembetalingstidspunktet og tidspunktet for den juridiske adkomst-registrering af ejerskabet til den pågældende landbrugsjord. I dattervirksomheden Agricultural Real Estate Trust S.R.L. udgør materielle anlægsaktiver i form af landbrugsjord 24 mio. DKK. Datterselskabet har i tidligere regnskabsår fået registreret ejerskab til alt selskabets landbrugsjord i de lokale kommuner. Der resterer fortsat udarbejdelse af matrikelkort og endelig adkomst-registrering i den offentlige rumænske tingbog. Det er ledelsens vurdering, at dette forhold ikke har betydning for værdien af den indregnede landbrugsjord i dattervirksomhedens årsrapport for 2016.





## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-99.939</b>	<b>-114.041</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-302.269	290.307
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	274.081	262.619
Andre finansielle indtægter	0	7
Øvrige finansielle omkostninger	-455.586	-429.342
<b>Resultat før skat</b>	<b>-583.713</b>	<b>9.550</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-583.713</b>	<b>9.550</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	9.550
Disponeret fra overført resultat	-583.713	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-583.713</b>	<b>9.550</b>



## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2016	2015
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>23.218.404</u>	<u>23.658.891</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>23.218.404</u>	<u>23.658.891</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>23.218.404</u></b>	<b><u>23.658.891</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
3	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>6.986.319</u>	<u>6.712.239</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>6.986.319</u>	<u>6.712.239</u>
	Likvide beholdninger	<u>298.421</u>	<u>4.799</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>7.284.740</u></b>	<b><u>6.717.038</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>30.503.144</u></b>	<b><u>30.375.929</u></b>



## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		2016	2015
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	20.700.000	20.700.000
5	Overført resultat	-2.239.424	-1.517.492
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>18.460.576</u></b>	<b><u>19.182.508</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til pengeinstitutter	0	10.101
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	16.250
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	8.850.896	8.118.070
	Anden gæld	3.191.672	3.049.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>12.042.568</u>	<u>11.193.421</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>12.042.568</u></b>	<b><u>11.193.421</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>30.503.144</u></b>	<b><u>30.375.929</u></b>

### 1 Usikkerhed om going concern



## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

Aktionærerne har tilkendegivet fortsat at ville stille fornøden likviditet til rådighed til sikring af fortsat drift.

	31/12 2016 kr.	31/12 2015 kr.
<b>2. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	<u>34.326.136</u>	<u>34.326.136</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>34.326.136</u></b>	<b><u>34.326.136</u></b>
Opskrivninger 1. januar	-10.667.245	-20.097.794
Omregning til valutakurs	-138.219	-536.097
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-302.268	290.307
Andre kapitalbevægelser	<u>0</u>	<u>9.676.339</u>
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<b><u>-11.107.732</u></b>	<b><u>-10.667.245</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>23.218.404</u></b>	<b><u>23.658.891</u></b>
<b>Tilknyttede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Agricultural Real Estate Trust S.R.L	Rumænien	100 %

### 3. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Af tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed forfalder hele beløbet mere end 1 år efter balancedagen.



## Noter

---

	31/12 2016 kr.	31/12 2015 kr.
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar	<u>20.700.000</u>	<u>20.700.000</u>
	<b><u>20.700.000</u></b>	<b><u>20.700.000</u></b>
<p>Aktiekapitalen består af aktier a 1 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.</p>		
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	-1.517.492	-10.667.284
Årets overførte overskud eller underskud	-583.713	9.550
Kapital postering dattervirksomhed	0	9.676.339
Kursregulering af kapitalandele	<u>-138.219</u>	<u>-536.097</u>
	<b><u>-2.239.424</u></b>	<b><u>-1.517.492</u></b>



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Romania Real Estate Trust A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttotab**

Bruttotab indeholder eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger og realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab, gæld og transaktioner i fremmed valuta og amortisering. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

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

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (dekklarationstidspunktet).

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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.

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.