

statsautoriseret revisionsfirma  
Stationspladsen 1 og 3  
3000 Helsingør  
CVR nr. 30 19 52 64

Tlf. 4921 8700  
Fax 4921 8750  
[www.kallermann.dk](http://www.kallermann.dk)

**RED Property Advisers P/S**

**CVR-nr. 30 53 49 99**

**Årsrapport 2016**



**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Noter	9

**LEDELSESPÅTEGNING**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for RED Property Advisers P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

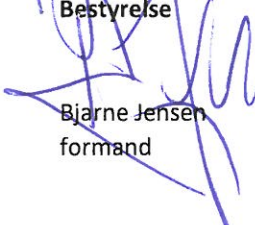
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. marts 2017

**Direktion**

Nicholas Thuro

**Bestyrelse**

Bjarne Jensen  
formand



Kristian Vinggaard



Claus Bælum



Bo Svensen-Stevns

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kommanditaktionærerne i RED Property Advisers P/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for RED Property Advisers P/S 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 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 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 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 revisionshandlingerne 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.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

- 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.

Helsingør, den 23. marts 2017

Källermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma



Peter Källermann  
statsautoriseret revisor

## SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet** RED Property Advisers P/S  
Amaliegade 3, 5. sal  
1256 København K.

**Komplementar** Palæ København ApS  
  
CVR-nr.: 30 53 49 99  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.01.-31.12.

**Bestyrelse** Bjarne Jensen, formand  
Claus Bælum  
Bo Svensen-Stevns  
Kristian Vinggaard

**Direktion** Nicholas Thurø

**Revision** Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma  
Stationspladsen 3  
3000 Helsingør

Godkendt på selskabets generalforsamling, den

4/4

2017

  
\_\_\_\_\_  
dirigent

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for RED Property Advisers P/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste 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 fragå 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 forpligtelse som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Salærintægter indregnes i resultatopgørelsen, når der foreligger underskrevet købsaftale med tilhørende deponering.

### Salgsomkostninger

Salgsomkostninger omfatter omkostninger, der vedrører salg, reklame- og markedsføringsomkostninger, autodrift mv.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter kontoromkostninger, forsikringer og kontingenter.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til partnerselskabets ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

3-5 år

**Tilgodehavende**

Tilgodehavende måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## RESULTATOPGØRELSE FOR 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>51.921.280</b>	<b>32.429.523</b>
Personaleomkostninger		-51.879.878	-32.397.779
Afskrivninger	1	<u>-34.613</u>	<u>-32.350</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>6.789</b>	<b>-606</b>
Finansielle indtægter		0	606
Finansielle omkostninger		<u>-6.789</u>	<u>0</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

## BALANCE PR. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Indretning af lejede lokaler	1	86.484	44.607
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1	200.766	202.747
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>287.250</u>	<u>247.354</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u>287.250</u>	<u>247.354</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		17.096.793	5.373.491
Andre tilgodehavender		352.966	455.849
Periodiseringer		10.200	3.232
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>17.459.959</u>	<u>5.832.572</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<u>10.870.376</u>	<u>6.668.365</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u>28.330.335</u>	<u>12.500.937</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>28.617.585</u>	<u>12.748.291</u>
Selskabskapital		500.000	500.000
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	2	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		545.652	230.683
Gæld til tilknyttede virksomheder		77.375	67.375
Partnernes tilgodehavende		20.603.927	7.665.758
Skyldig moms		4.251.908	1.140.616
Anden gæld		2.638.723	3.143.859
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>28.117.585</u>	<u>12.248.291</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<u>28.117.585</u>	<u>12.248.291</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>28.617.585</u>	<u>12.748.291</u>
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	3		
Ejerforhold	4		

## NOTER

	Indretning af lejede lokaler kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
<b>1. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 01.01.2016	73.906	404.951
Årets tilgang	57.619	16.890
Årets afgang	0	0
<b>Kostpris 31.12.2016</b>	<b>131.525</b>	<b>421.841</b>
Afskrivninger 01.01.2016	29.299	202.204
Årets afskrivninger	15.742	18.871
Afskrivninger vedr. årets afgang	0	0
<b>Afskrivninger 31.12.2016</b>	<b>45.041</b>	<b>221.075</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2016</b>	<b>86.484</b>	<b>200.766</b>

	Selskabs- kapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte kr.	I alt kr.
<b>2. Egenkapital</b>				
Egenkapital 01.01.2016	500.000	0	0	500.000
Årets resultat	0	0	0	0
<b>Egenkapital 31.12.2016</b>	<b>500.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>500.000</b>

**3. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser**

Ingen.

**4. Ejerforhold**

Følgende kommanditaktionærer er noteret i selskabets kapitalejefortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Nicholas Thurø  
 Bjarne Jensen  
 Claus Bælum  
 Bo Svendsen-Stevns  
 Kristian Vinggaard  
 Jesper Anderson  
 Kjeld Pedersen