

# REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
d. 16 / 4 2019

.....  
Gunnar Kristensen



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

## REAL ESTATE DEVELOPMENT APS

Kristen Bernikows Gade 4, 1. sal  
1105 København K

CVR NR. 31 93 85 11

Årsrapport for 2018



|   | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Ledelsespåtegning.....                                    | 1           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....           | 2 - 4       |
| Ledelsesberetning.....                                    | 5           |
| Anvendt regnskabspraksis.....                             | 6 - 9       |
| Moderselskab:   |             |
| Resultatopgørelse 1. januar 2018 - 31. december 2018..... | 10          |
| Balance pr. 31. december 2018.....                        | 11 - 12     |
| Koncern:  |             |
| Resultatopgørelse 1. januar 2018 - 31. december 2018..... | 13          |
| Balance pr. 31. december 2018.....                        | 14 - 15     |
| Noter .....   | 16 - 18     |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2018 for Real Estate Development ApS. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsrapporten 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 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. april 2019

I direktionen

Gunnar Kristensen

I bestyrelsen

Jannike Kristensen

Gunnar Kristensen

Søren Kristensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### TIL KAPITALEJERNE I REAL ESTATE DEVELOPMENT APS

#### KONKLUSION

Vi har revideret årsregnskabet for Real Estate Development 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.

- fortsættes

## 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.

- fortsættes

## 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 16. april 2019

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

Palle Mørch  
Statsautoriseret revisor  
MNE-29381

## LEDELSESBERETNING

### HOVEDAKTIVITETER

I forbindelse med aflæggelsen af selskabets årsrapport for regnskabsåret 2018 skal direktionen og bestyrelsen udtale følgende:

Selskabets formål er at foretage investeringer i ejendomme og værdipapirer, herunder pantebreve samt dermed beslægtet virksomhed.

Selskabets resultat for 2018 udviser et overskud på kr. 17.624.748.

Af selskabets balancesum på kr. 336.052.448 udgør egenkapitalen pr. 31/12 2018 i alt kr. 208.394.146.

### BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

Der er ikke indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, der kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31/12 2018.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Real Estate Development ApS for perioden 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, lokaler, tab på debitorer 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

### 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 er ejendomme der besiddes med henblik på at opnå lejeindtægter eller kapitalgevinster. Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, repræsenterende det beløb, som ejendommen vurderes at ville kunne sælges til på balancedagen, til en uafhængig køber på normale markedsmæssige vilkår. 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 vedligeholdelse.

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

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

Driftsmidler, inventar m.v. 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 indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en forventet brugstid på 5 år.

Anskaffelser under 13.500 kr. udgiftsføres i anskaffelsesåret.

#### 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.

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

- fortsættes

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 opførsel 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.

### 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 dagsværdi.

- fortsættes

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi i balancen. Værdireguleringen indregnes over egenkapitalen.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR 2018 - 31. DECEMBER 2018**  
**MODERSELSKAB**

| <u>Noter</u> |  | 2017<br>t.kr                                |
|--------------|--|---|
|              | Bruttoresultat.....  | 3.430.158      8.235                        |
|              | Administrationsomkostninger.....                                       | 4.884.334 <u>4.646</u>                      |
|              | Resultat før af- og nedskrivninger .....                               | -1.454.176      3.588                       |
|              | Dagsværdiregulering af investeringsaktiver .....                       | -316.892      1.292                         |
| 2            | Af- og nedskrivninger.....   | 84.258 <u>135</u>                           |
|              | Resultat før finansiering .....  | -1.855.326      4.745                       |
|              | Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder . | 20.569.545      30.339                      |
|              | Finansieringsindtægter.....  | 5.293.171      5.803                        |
|              | Finansieringsudgifter.....   | 7.263.048 <u>5.797</u>                      |
|              | Resultat før ekstraordinære indtægter .....                            | 16.744.342      35.090                      |
|              | Resultat før skat .....  | 16.744.342      35.090                      |
| 1            | Skat af årets resultat.....  | -880.406 <u>786</u>                         |
|              | <b>ÅRETS RESULTAT .....</b>  | <b><u>17.624.748</u>      <u>34.304</u></b> |
|              | <b>RESULTATDISPONERING</b>   |   |
|              | Udbytte .....  | 0      0                                    |
|              | Ekstraordinært udbytte .....   | 73.972      0                               |
|              | Overført til reserver .....  | 20.252.653      31.630                      |
|              | Overført til næste år .....  | -2.701.877 <u>2.674</u>                     |
|              | <b>DISPONERET I ALT .....</b>  | <b><u>17.624.748</u>      <u>34.304</u></b> |

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018  
MODERSELSKAB**

| <u>Noter</u>               |   | 2017<br><u>t.kr</u>                    |
|----------------------------|---|--|
| <b>Aktiver:</b>            |   |  |
| Anlægsaktiver:             |   |  |
| Materielle anlægsaktiver:  |   |  |
| 2                          | Ejendomme .....   | 7.263.730      36.302                  |
| 2                          | Driftsmidler og Inventar .....                            | 160.496      245                       |
|                            | <u>Materielle anlægsaktiver i alt</u>                     | <u>7.424.226      36.547</u>           |
| Finansielle anlægsaktiver: |   |  |
|                            | Depositum .....   | 106.398      78                        |
| 3                          | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....            | 225.102.786      201.481               |
|                            | Andre kapitalandele .....                                 | 1.220.472      1.056                   |
|                            | <u>Finansielle anlægsaktiver i alt</u>                    | <u>226.429.656      202.615</u>        |
|                            | <u>Anlægsaktiver i alt</u>                                | <u>233.853.882      239.162</u>        |
| Omsætningsaktiver:         |   |  |
|                            | Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser.....           | 385.948      16                        |
|                            | Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed.....             | 76.710.314      73.517                 |
|                            | Tilgodehavende selskabsskat .....                         | 499.275      487                       |
|                            | Mellemregning med lejerne (fælles- og varmeregnskab)..... | 0      3                               |
|                            | Andre tilgodehavender.....                                | 1.892.612      2.224                   |
|                            | Skatteaktiv.....  | 0      0                               |
|                            | Periodeafgrænsningsposter.....                            | -61.175      262                       |
|                            | Værdipapirer .....  | 21.724.927      29.251                 |
|                            | Likvider (se om kreditramme i note 5).....                | 1.046.665      12                      |
|                            | <u>Omsætningsaktiver i alt</u>                            | <u>102.198.566      105.772</u>        |
|                            | <b>Aktiver i alt</b>                                      | <b><u>336.052.448      344.934</u></b> |

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018**  
**MODERSELSKAB**

| <u>Noter</u> |   | 2017<br>t.kr                           |
|--------------|---|--|
|              | Passiver:   |  |
| 5            | Egenkapital   |  |
|              | Selskabskapital.....  | 125.000      125                       |
|              | Opskrivningshænlæggelser.....   | 197.914.834      174.757               |
|              | Overført resultat.....  | 10.354.312      13.056                 |
|              | <u>Egenkapital i alt</u>  | <u>208.394.146      187.938</u>        |
|              | Hensættelser:   |  |
|              | Hensættelse vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder ..... | 25.601.366      25.454                 |
|              | Udskudt skat.....   | 28.652      981                        |
|              | <u>Hensættelser i alt</u>   | <u>25.630.018      26.435</u>          |
|              | Langfristet gæld:   |  |
|              | Prioritetsgæld .....  | 0      23.000                          |
|              | Banklån.....  | 74.388.371      75.084                 |
|              | Deposita.....   | 66.736      441                        |
|              | Øvrig gæld .....  | 1.000.000      2.000                   |
|              | <u>Langfristet gæld i alt</u>   | <u>75.455.107      100.525</u>         |
|              | Kortfristet gæld:   |  |
|              | Kortfristet del af prioritetsgæld .....                               | 0      0                               |
|              | Leverandører af varer og tjenesteydelser.....                         | 180.713      212                       |
|              | Skyldig selskabsskat.....   | 0      1.502                           |
|              | Gæld til tilknyttede selskaber.....                                   | 24.524.600      26.323                 |
|              | Periodeafgrænsningsposter.....  | 958      669                           |
|              | Mellemregning med lejerne (fælles- og varmeregnskab).....             | 2.750      0                           |
|              | Anden gæld.....   | 1.864.156      1.331                   |
|              | <u>Kortfristet gæld i alt</u>   | <u>26.573.177      30.036</u>          |
|              | <b><u>Gæld i alt</u></b>  | <b><u>102.028.284      130.561</u></b> |
|              | <b><u>Passiver i alt</u></b>  | <b><u>336.052.448      344.934</u></b> |
| 6            | Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser                         |  |

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR 2018 - 31. DECEMBER 2018**  
**KONCERN**

| <u>Noter</u>                                     |                   | 2017<br>t.kr  |
|--|-------------------|---------------|
| Bruttoresultat.....                              | 35.117.659        | 36.444        |
| Administrationsomkostninger.....                 | 7.644.688         | 7.714         |
| Resultat før af- og nedskrivninger .....         | 27.472.971        | 28.730        |
| Dagsværdiregulering af investeringsaktiver ..... | 11.706.766        | 22.204        |
| Af- og nedskrivninger.....                       | 104.105           | 161           |
| Resultat før finansiering .....                  | 39.075.632        | 50.773        |
| Finansieringsindtægter.....                      | 3.001.688         | 2.632         |
| Finansieringsudgifter.....                       | 19.066.263        | 17.162        |
| Resultat før skat .....                          | 23.011.057        | 36.243        |
| Skat af årets resultat.....                      | 5.386.309         | 1.939         |
| <b>ÅRETS RESULTAT .....</b>                      | <b>17.624.748</b> | <b>34.304</b> |
| <b>RESULTATDISPONERING</b>                       |                   |               |
| Udbytte .....                                    | 0                 | 0             |
| Ekstraordinært udbytte .....                     | 73.972            | 0             |
| Overført til reserver .....                      | 11.706.766        | 22.205        |
| Overført til næste år .....                      | 5.844.010         | 12.099        |
| <b>DISPONERET I ALT .....</b>                    | <b>17.624.748</b> | <b>34.304</b> |

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018  
KONCERN**

| <u>Noter</u>                                    |                           | 2017<br>t.kr          |
|---|---------------------------|-----------------------|
| <b>Aktiver:</b>                                 |                           |                       |
| Anlægsaktiver:                                  |                           |                       |
| Materielle anlægsaktiver:                       |                           |                       |
| Ejendomme .....                                 | 732.222.787               | 743.610               |
| Driftsmidler og Inventar .....                  | 184.743                   | 289                   |
| <u>Materielle anlægsaktiver i alt</u>           | <u>732.407.530</u>        | <u>743.899</u>        |
| Finansielle anlægsaktiver:                      |                           |                       |
| Depositum .....                                 | 106.398                   | 78                    |
| Andre kapitalandele .....                       | 1.220.472                 | 1.056                 |
| <u>Finansielle anlægsaktiver i alt</u>          | <u>1.326.870</u>          | <u>1.134</u>          |
| <u>Anlægsaktiver i alt</u>                      | <u>733.734.400</u>        | <u>745.033</u>        |
|   |                           |                       |
| Omsætningsaktiver:                              |                           |                       |
| Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser..... | 4.093.765                 | 2.802                 |
| Andre tilgodehavender.....                      | 5.024.711                 | 4.035                 |
| Skatteaktiv.....                                | 12.361.646                | 12.926                |
| Periodeafgrænsningsposter.....                  | 782.515                   | 1.127                 |
|   | <u>22.262.637</u>         | <u>20.890</u>         |
| Værdipapirer .....                              | 21.724.926                | 29.252                |
| Likvider .....                                  | 1.232.859                 | 43                    |
| <u>Omsætningsaktiver i alt</u>                  | <u>45.220.422</u>         | <u>50.185</u>         |
| <b>Aktiver i alt</b>                            | <u><u>778.954.822</u></u> | <u><u>795.218</u></u> |



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018  
KONCERN**

| <u>Noter</u>  |                           | 2017<br>t.kr          |
|---|---------------------------|-----------------------|
| Passiver:   |                           |                       |
| Egenkapital   |                           |                       |
| Selskabskapital .....                                     | 125.000                   | 125                   |
| Opskrivningshenslæggelser.....                            | 130.698.706               | 116.087               |
| Overført resultat.....                                    | <u>77.570.440</u>         | <u>71.726</u>         |
| <b><u>Egenkapital i alt</u></b>                           | <b><u>208.394.146</u></b> | <b><u>187.938</u></b> |
| Hensættelser:   |                           |                       |
| Øvrige koncerninterne hensættelser.....                   | 39.881.091                | 39.881                |
| Udskudt skat.....   | <u>44.897.264</u>         | <u>42.460</u>         |
| <b><u>Hensættelser i alt</u></b>                          | <b><u>84.778.355</u></b>  | <b><u>82.341</u></b>  |
| Langfristet gæld:   |                           |                       |
| Prioritetsgæld .....                                      | 352.471.409               | 381.814               |
| Banklån.....  | 74.388.371                | 76.135                |
| Deposita.....   | 14.252.918                | 14.260                |
| Øvrige finansielle forpligtigelser .....                  | 23.757.612                | 26.663                |
| Øvrig gæld .....  | <u>1.000.000</u>          | <u>2.000</u>          |
| <b><u>Langfristet gæld i alt</u></b>                      | <b><u>465.870.310</u></b> | <b><u>500.872</u></b> |
| Kortfristet gæld:   |                           |                       |
| Kortfristet del af prioritetsgæld .....                   | 3.627.068                 | 8.799                 |
| Driftskredit .....  | 1.042.104                 | 0                     |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser.....             | 1.771.614                 | 2.027                 |
| Skyldig selskabsskat.....                                 | 3.144.619                 | 2.068                 |
| Periodeafgrænsningsposter.....                            | 1.875.846                 | 2.462                 |
| Mellemregning med lejerne (fælles- og varmeregnskab)..... | 1.124.017                 | 0                     |
| Anden gæld.....   | <u>7.326.743</u>          | <u>8.711</u>          |
| <b><u>Kortfristet gæld i alt</u></b>                      | <b><u>19.912.011</u></b>  | <b><u>24.067</u></b>  |
| <b><u>Gæld i alt</u></b>                                  | <b><u>485.782.321</u></b> | <b><u>524.939</u></b> |
| <b><u>Passiver i alt</u></b>                              | <b><u>778.954.822</u></b> | <b><u>795.218</u></b> |

## Noter

**1 - Skat af årets resultat:**

|                                       |                 |
|---------------------------------------|-----------------|
| Skat af årets resultat.....           | 136.291         |
| Regulering tidligere år.....          | -64.157         |
| Årets regulering af udskudt skat..... | -952.540        |
|                                       | <u>-880.406</u> |

**2 - Materielle anlægsaktiver moderselskab:**

|  | <u>Inventar</u> | <u>Ejendomme</u> |
|--|-----------------|------------------|
| Anskaffelsessum pr. 1/1 2018.....                | 421.289         | 35.516.621       |
| Årets tilgang.....                               | 0               | 4.503.718        |
| Årets afgang.....                                | 0               | 32.814.815       |
|  | <u>421.289</u>  | <u>7.205.525</u> |
| Anskaffelsessum pr. 31/12 2018.....              | 421.289         | 7.205.525        |
| Værdireguleringer pr. 1/1 2018.....              | 0               | 785.951          |
| Opskrivninger.....                               | 0               | -316.892         |
| Nedskrivninger.....                              | 0               | 0                |
| Tilbageførte nedskrivninger på årets afgang..... | 0               | -410.854         |
|  | <u>0</u>        | <u>58.205</u>    |
| Samlede værdireguleringer pr. 31/12 2018.....    | 0               | 58.205           |
| Akkumulerede afskrivninger pr. 1/1 2018.....     | -176.535        | 0                |
| Årets afskrivninger.....                         | -84.258         | 0                |
| Tilbageførte afskrivninger på årets afgang.....  | 0               | 0                |
|  | <u>-260.793</u> | <u>0</u>         |
| Akkumulerede afskrivninger pr. 31/12 2018.....   | -260.793        | 0                |
| Bogført værdi pr. 31/12 2018.....                | <u>160.496</u>  | <u>7.263.730</u> |

Ved værdiansættelse er anvendt følgende afkastprocenter:

Bolig 5%

## Noter

## 3 - Finansielle Anlægsaktiver:

|  | <b>Kapitalandele<br/>i tilknyttede<br/>virksomheder</b> | <b>Andre<br/>Kapitalandele</b> |
|--|---|--------------------------------|
| Anskaffelsessum pr. 1/1 2018.....                  | 5.551.208   | 12.071.074                     |
| Årets tilgang.....                                 | 0   | 0                              |
| Årets afgang.....                                  | 0   | 0                              |
|  | <hr/>   | <hr/>                          |
| Anskaffelsessum pr. 31/12 2018.....                | 5.551.208   | 12.071.074                     |
| Værdireguleringer pr. 1/1 2018.....                | 170.475.543   | -11.014.546                    |
| Årets værdiregulering .....                        | 20.569.545  | 163.944                        |
| Ændringer ført direkte på egenkapital (SWAP) ..... | 2.905.124   | 0                              |
| Nedskrivninger .....                               | 0   | 0                              |
| Tilbageførte nedskrivninger på årets afgang.....   | 0   | 0                              |
|  | <hr/>   | <hr/>                          |
| Samlede værdireguleringer pr. 31/12 2018.....      | 193.950.212   | -10.850.602                    |
|  | <hr/>   | <hr/>                          |
| Bogført værdi pr. 31/12 2018.....                  | <b>199.501.420</b>                                      | <b>1.220.472</b>               |

**Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificeres således:**

|  | <b>Ejerandel i %</b> | <b>Egenkapital:</b> | <b>Resultat:</b> |
|--|----------------------|---------------------|------------------|
| Futura Ejendomsinvest ApS .....  | <b>100%</b>          | -70.805.994         | -3.495.544       |
| Villa Randers ApS .....  | <b>100%</b>          | -2.071.061          | 1.252.489        |
| Regulering ifm. Overtagelse.....                                       |                      | <hr/>               |                  |
|  |                      | 47.275.689          |                  |
| Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder ..... |                      | -25.601.366         |                  |
| Futura Boligadministration ApS.....                                    | <b>100%</b>          | 9.450.729           | 1.462.252        |
| Lejlighed Randers ApS .....  | <b>100%</b>          | 14.757.701          | 3.209.839        |
| Portefølje I ApS .....   | <b>100%</b>          | <hr/>               | <hr/>            |
|  |                      | 200.894.356         | 18.140.509       |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....                         |                      | 225.102.786         |                  |
| I alt .....  |                      | <hr/>               | <hr/>            |
|  |                      | 199.501.420         | 20.569.545       |

## Noter

### 4 - Egenkapital

|   |            |             |
|---|------------|-------------|
| Selskabskapital.....  |            | 125.000     |
| Opskrivningshenslæggelser:  |            |             |
| Opskrivningshenslæggelser pr. 1/1 2018.....                             |            | 174.757.057 |
| Opskrivninger, netto .....  |            | 20.252.653  |
| Regulering af renteswap ført direkte på datterselskabs egenkapital..... |            | 2.905.124   |
| Samlede opskrivningshenslæggelser pr. 31/12 2018.....                   |            | 197.914.834 |
| Overført til næste år:  |            |             |
| Saldo 1/1 2018.....   | 13.056.189 |             |
| Andel af årets resultat.....  | -2.701.877 | 10.354.312  |
|   |            | 208.394.146 |

### 5 - Likvide beholdninger

For koncernen er pr. 31. december 2018 en disponibel likviditet til rådighed på tkr. 27.307 incl. realiserbare værdipapirer.

### 6 - Pantsætninger og eventualforpligtelser

Til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitut er der givet pant i ejerpantebrev i selskabets ejendomme, hvis bogførte værdi pr. 31. december 2018 andrager 7.264 t.kr., der er givet pant i kapitalandele samt transport i lejeindtægter.

Selskabets værdipapirbeholdning er stillet til sikkerhed for banklån stort. kr. 8 mio.

Selskabet har afgivet kautionserklæring som selvskyldnerkautionist for følgende tilknyttede selskabers engagementer med de respektive selskabers pengeinstitutter.

- Portefølje I ApS
- Futura Enghusene ApS
- Futura Bolig Administration ApS
- Futura Ejendomsinvest ApS
- Lejlighed Randers ApS
- Villa Randers ApS

Real Estate Development ApS er sambeskattet med datterselskaber. Som moderselskab hæfter Real Estate Development 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 sambeskatnings-indkomst eller kildeskat vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Herudover har selskabet ikke påtaget sig kations-, garanti- eller andre forpligtelser.

# 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: 87.49.xxx.xxx

2019-04-17 15:44:54Z

NEM ID 

## Palle Mørch

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-318723816819

IP: 80.167.xxx.xxx

2019-04-17 16:12:34Z

NEM ID 

## Gunnar Christian Kristensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-651254122066

IP: 87.49.xxx.xxx

2019-04-23 06:28:10Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EG681-MPVQT-GQG7F-PJBLT-7GKLE-WQL5Q

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>