

REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
d. / 2017

.....
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
EMAIL: 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 2016

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	2 - 4
Ledelsesberetning.....	5
Anvendt regnskabspraksis.....	6 - 9
Morderselskab:	
Resultatopgørelse 1. januar 2016 - 31. december 2016.....	10
Balance pr. 31. december 2016.....	11 - 12
Koncern:	
Resultatopgørelse 1. januar 2016 - 31. december 2016.....	13
Balance pr. 31. december 2016.....	14 - 15
Noter	16 - 18

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. maj 2017

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 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 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 31. maj 2017

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


Palle Mørch
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

HOVEDAKTIVITETER

I forbindelse med aflæggelsen af selskabets årsrapport for regnskabsåret 2016 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 2016 udviser et overskud på kr. 37.438.617.

Af selskabets balancesum på kr. 327.355.725 udgør egenkapitalen pr. 31/12 2016 i alt kr. 149.824.662.

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 2016.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Real Estate Development ApS for perioden 1. januar - 31. december 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Selskabet har med virkning fra 1. januar implementeret ændringerne i årsregnskabsloven ved lov nr. 738 af 1/6 2015.

Implementeringen har givet anledning til ændring af selskabets anvendte regnskabspraksis på følgende områder:
- Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris og ikke til dagsværdi.

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 defineres som grunde og bygninger, en del af en bygning - eller både grund og bygninger, som besiddes for at opnå lejeindtægter, kapitalgevinst eller begge dele.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles herefter til dagsværdi og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "Årets værdiregulering". Dagsværdi opgøres på grundlag af en normalindtjeningsmodel med udgangspunkt i en systematisk vurdering af de enkelte ejendommers forventede afkast.

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsjendomme, idet den løbende værdiforringelse af ejendommene afspejles i den opgjorte værdi.

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 12.900 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 opskrivningsshenlæggelser, 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 nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere. Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salg- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealisationsværdien 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.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling og forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter måles på tidspunktet for lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til 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 i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR 2016 - 31. DECEMBER 2016
MODERSELSKAB

<u>Noter</u>		2015 t.kr
	Bruttoresultat.....	13.628.383 7.679
	Administrationsomkostninger.....	5.240.819 5.309
	Resultat før af- og nedskrivninger	8.387.564 2.370
	Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	12.505.146 0
2	Af- og nedskrivninger.....	89.377 39
	Resultat før finansiering	20.803.333 2.331
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder .	23.222.226 18.737
	Finansieringsindtægter.....	3.169.738 3.877
	Finansieringsudgifter.....	5.634.272 4.924
	Resultat før ekstraordinære indtægter	41.561.025 20.021
	Resultat før skat	41.561.025 20.021
1	Skat af årets resultat.....	4.122.408 457
	ÅRETS RESULTAT	37.438.617 19.563
	RESULTATDISPONERING	
	Udbytte	0 0
	Ekstraordinært udbytte	68.493 0
	Overført til reserver	35.727.372 18.737
	Overført til næste år	1.642.752 827
	DISPONERET I ALT	37.438.617 19.564

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
MODERSELSKAB

<u>Noter</u>		2015	<u>t.kr</u>
Aktiver:			
Anlægsaktiver:			
Materielle anlægsaktiver:			
2	Ejendomme	66.156.828	70.333
2	Driftsmidler og Inventar	380.055	313
	<u>Materielle anlægsaktiver i alt</u>	<u>66.536.883</u>	<u>70.646</u>
Finansielle anlægsaktiver:			
	Depositum	47.961	83
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	161.492.364	149.455
	Andre kapitalandele	236.808	448
	<u>Finansielle anlægsaktiver i alt</u>	<u>161.777.133</u>	<u>149.986</u>
	<u>Anlægsaktiver i alt</u>	<u>228.314.016</u>	<u>220.633</u>
Omsætningsaktiver:			
	Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser.....	246.452	360
	Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed.....	62.941.773	68.911
	Tilgodehavende selskabsskat i sambeskatning	253.724	0
	Andre tilgodehavender.....	7.286.120	2.935
	Skatteaktiv.....	288.037	4.664
	Periodeafgrænsningsposter.....	90.017	108
	Likvider (se om kreditramme i note 5).....	27.935.586	0
	<u>Omsætningsaktiver i alt</u>	<u>99.041.709</u>	<u>76.977</u>
	Aktiver i alt	<u><u>327.355.725</u></u>	<u><u>297.610</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
MODERSELSKAB

<u>Noter</u>		2015 <u>t.kr</u>
	Passiver:	
5	Egenkapital	
	Selskabskapital.....	125.000 125
	Opskrivningshenlæggelser.....	139.317.224 101.383
	Overført resultat.....	<u>10.382.438</u> <u>8.740</u>
	<u>Egenkapital i alt</u>	<u>149.824.662</u> <u>110.248</u>
	Hensættelser:	
	Hensættelse vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder	19.613.937 33.006
	Udskudt skat.....	<u>0</u> <u>0</u>
	<u>Hensættelser i alt</u>	<u>19.613.937</u> <u>33.006</u>
	Langfristet gæld:	
	Prioritetsgæld	50.787.513 57.966
	Banklån.....	79.609.663 73.169
	Deposita.....	1.149.907 1.469
	Øvrig gæld	<u>3.000.000</u> <u>4.000</u>
	<u>Langfristet gæld i alt</u>	<u>134.547.083</u> <u>136.604</u>
	Kortfristet gæld:	
	Kortfristet del af prioritetsgæld	40.988 655
	Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	73.178 397
	Skyldig selskabsskat.....	0 0
	Gæld til tilknyttede selskaber.....	20.215.245 14.308
	Periodeafgrænsningsposter.....	891.164 914
	Mellemregning med lejerne (fælles- og varmeregnskab).....	146.733 0
	Anden gæld.....	<u>2.002.735</u> <u>1.477</u>
	<u>Kortfristet gæld i alt</u>	<u>23.370.043</u> <u>17.752</u>
	<u>Gæld i alt</u>	<u>157.917.126</u> <u>154.356</u>
	Passiver i alt	<u>327.355.725</u> <u>297.610</u>
6	Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR 2016 - 31. DECEMBER 2016
KONCERN

<u>Noter</u>		2015 t.kr
Bruttoresultat.....	66.067.475	37.212
Administrationsomkostninger.....	<u>7.624.072</u>	<u>10.301</u>
Resultat før af- og nedskrivninger	58.443.403	26.911
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	12.137.761	11.964
Af- og nedskrivninger.....	<u>497.804</u>	<u>439</u>
Resultat før finansiering	70.083.360	38.436
Finansieringsindtægter.....	667.206	11.836
Finansieringsudgifter.....	<u>21.860.585</u>	<u>26.503</u>
Resultat før ekstraordinære indtægter	48.889.981	23.769
Ekstraordinære indtægter.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før skat	48.889.981	23.769
Skat af årets resultat.....	<u>11.451.364</u>	<u>4.205</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>37.438.617</u>	<u>19.564</u>
RESULTATDISPONERING		
Udbytte	0	0
Ekstraordinært udbytte	68.493	0
Overført til reserver	12.137.761	11.963
Overført til næste år	<u>25.232.363</u>	<u>7.601</u>
DISPONERET I ALT	<u>37.438.617</u>	<u>19.564</u>

**BALANCE PR. 31. december 2016
KONCERN**

2015
t.kr

Noter

Aktiver:

Anlægsaktiver:

Materielle anlægsaktiver:

Ejendomme	744.604.397	709.665
Driftsmidler og Inventar	450.493	363

<u>Materielle anlægsaktiver i alt</u>	<u>745.054.890</u>	<u>710.028</u>
---------------------------------------	--------------------	----------------

Finansielle anlægsaktiver:

Goodwill	0	375
Depositum	47.961	83
Andre kapitalandele	236.808	448

<u>Finansielle anlægsaktiver i alt</u>	<u>284.769</u>	<u>906</u>
--	----------------	------------

<u>Anlægsaktiver i alt</u>	<u>745.339.659</u>	<u>710.934</u>
----------------------------	--------------------	----------------

Omsætningsaktiver:

Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser.....	3.061.435	1.979
Udlån med pant i fast ejendom.....	0	6.920
Andre tilgodehavender.....	13.986.852	4.046
Skatteaktiv.....	11.654.073	17.203
Periodeafgrænsningsposter.....	949.523	947
	<u>29.651.883</u>	<u>31.095</u>

Likvider	<u>28.179.777</u>	<u>7.546</u>
----------------	-------------------	--------------

<u>Omsætningsaktiver i alt</u>	<u>57.831.660</u>	<u>38.641</u>
--------------------------------	-------------------	---------------

Aktiver i alt	<u><u>803.171.319</u></u>	<u><u>749.575</u></u>
----------------------	---------------------------	-----------------------

BALANCE PR. 31. december 2016
KONCERN

<u>Noter</u>	2015	
	<u>t.kr</u>	
Passiver:		
Egenkapital		
Selskabskapital	125.000	125
Opskrivningshenlæggelser.....	93.882.423	81.745
Overført resultat.....	55.817.239	28.378
	<u>149.824.662</u>	<u>110.248</u>
<u>Egenkapital i alt</u>		
Hensættelser:		
Øvrige koncerinterne hensættelser.....	39.881.091	36.739
Udskudt skat.....	41.192.398	35.387
	<u>81.073.489</u>	<u>72.126</u>
<u>Hensættelser i alt</u>		
Langfristet gæld:		
Prioritetsgæld	425.972.895	415.451
Banklån.....	79.609.663	78.950
Deposita.....	14.509.372	14.102
Øvrige finansielle forpligtigelser	30.464.359	37.579
Øvrig gæld	3.000.000	4.000
	<u>553.556.289</u>	<u>550.082</u>
<u>Langfristet gæld i alt</u>		
Kortfristet gæld:		
Kortfristet del af prioritetsgæld	8.588.062	3.543
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	1.358.899	1.159
Skyldig selskabsskat.....	224.553	0
Periodeafgrænsningsposter.....	2.576.724	6.680
Mellemregning med lejerne (fælles- og varmeregnskab).....	398.932	0
Anden gæld.....	5.569.709	5.737
	<u>18.716.879</u>	<u>17.119</u>
<u>Kortfristet gæld i alt</u>		
<u>Gæld i alt</u>	<u>572.273.168</u>	<u>567.201</u>
Passiver i alt	<u>803.171.319</u>	<u>749.575</u>

Noter

1 - Skat af årets resultat:

Skat af årets resultat.....	0
Sambeskatningsbidrag for 2016.....	-253.724
Årets regulering af udskudt skat.....	4.376.132
	<u>4.122.408</u>

2 - Materielle anlægsaktiver moderselskab:

	<u>Inventar</u>	<u>Ejendomme</u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2016.....	355.079	98.556.360
Årets tilgang.....	156.289	0
Årets afgang.....	0	24.339.118
	<u>511.368</u>	<u>74.217.242</u>
Anskaffelsessum pr. 31/12 2016.....		
Værdireguleringer pr. 1/1 2016.....	0	-28.223.803
Opskrivninger	0	12.505.146
Nedskrivninger	0	0
Tilbageførte nedskrivninger på årets afgang.....	0	7.658.243
	<u>0</u>	<u>-8.060.414</u>
Samlede værdireguleringer pr. 31/12 2016.....		
Akkumulerede afskrivninger pr. 1/1 2016.....	-41.936	0
Årets afskrivninger.....	-89.377	0
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang.....	0	0
	<u>-131.313</u>	<u>0</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 31/12 2016.....		
Bogført værdi pr. 31/12 2016.....	<u>380.055</u>	<u>66.156.828</u>

Noter

3 - Finansielle Anlægsaktiver:

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Andre Kapitalandele
Anskaffelsessum pr. 1/1 2016.....	5.551.208	12.071.074
Årets tilgang.....	0	0
Årets afgang.....	0	0
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum pr. 31/12 2016.....	5.551.208	12.071.074
Værdireguleringer pr. 1/1 2016.....	110.898.535	-11.623.148
Årets værdiregulering	23.222.226	-211.118
Nedskrivninger	0	0
Tilbageførte nedskrivninger på årets afgang.....	0	0
	<hr/>	<hr/>
Samlede værdireguleringer pr. 31/12 2016.....	134.120.761	-11.834.266
Bogført værdi pr. 31/12 2016.....	139.671.969	236.808

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificeres således:

	Ejerandel i %	Egenkapital:	Resultat:
Futura Ejendomsinvest ApS	100%	-65.313.094	13.137.759
Villa Randers ApS	100%	-1.568.452	1.021.957
Regulering ifm. Overtagelse.....		<hr/>	
		47.267.609	
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-19.613.937	
Futura Boligadministration ApS.....	100%	10.642.799	590.855
Lejlighed Randers ApS	100%	8.671.730	3.909.105
Portefølje I ApS	100%	<hr/>	<hr/>
		142.177.835	4.562.550
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		161.492.364	
I alt		<hr/>	<hr/>
		141.878.427	23.222.226

Noter

4 - Egenkapital

Selskabskapital.....		125.000
Opskrivningshenlæggelser:		
Opskrivningshenlæggelser pr. 1/1 2016.....		101.383.406
Opskrivninger, netto		35.727.372
Regulering af renteswap ført direkte på datterselskabs egenkapital.....		2.206.446
Samlede opskrivningshenlæggelser pr. 31/12 2016.....		139.317.224
Overført til næste år:		
Saldo 1/1 2016.....	8.739.686	
Andel af årets resultat.....	1.642.752	10.382.438
		<u>149.824.662</u>

5 - Likvide beholdninger og banklån.

For koncernen er der pr. 31. december 2016 en disponibel likviditet til rådighed på tkr. 31.811.

6 - Pantsætninger og eventualforpligtelser

Til sikkerhed for Real Estate Development ApS' gæld til realkreditinstitutter, 50.828 t.kr. er der afgivet pant i selskabets ejendomme, hvis bogførte værdi pr. 31. december 2016 andrager 66.157 t.kr.

Til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitut er der givet pant ejerpantebrev i selskabets ejendomme, hvis bogførte værdi pr. 31. december 2016 andrager 66.157 t.kr., der er givet pant i kapitalandele samt transport i

Selskabets beholdning af værdipapirer er stillet til sikkerhed for bankengagement.

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 kildeskatter 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 registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Gunnar Christian Kristensen

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-651254122066

IP: 217.63.104.218

2017-06-13 07:17:46Z

NEM ID 

Gunnar Christian Kristensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-651254122066

IP: 217.63.104.218

2017-06-13 07:17:46Z

NEM ID 

Gunnar Christian Kristensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-651254122066

IP: 217.63.104.218

2017-06-13 07:19:02Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 3TJ4D-12YZ4-AMT7J-Q7JEH-Q6CEB-MVNSM

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>