

REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB



FREDERIKSHOLMS KANAL 2
DK-1220 KØBENHAVN K
TELEFON: +45 33 43 64 00
TELEFAX: +45 33 43 64 01
INTERNET: www.lund-larsen.dk
EMAIL: ll@lund-larsen.dk
CVR-NR: 32 32 72 49

REAL ESTATE DEVELOPMENT APS

CVR-NR. 31 93 85 11

ÅRSRAPPORT FOR 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den / 2016

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2 - 3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6 - 9
Morderselskab:	
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Koncern:	
Resultatopgørelse	13
Balance	14 - 15
Noter	16 - 19

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Real Estate Development ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. decemeber 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 31. maj 2016

DIREKTION

Gunnar Kristensen

BESTYRELSEN

Jannike Søgaard

Gunnar Kristensen

Søren Kristensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Real Estate Development ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret det konsoliderede årsregnskabet for Real Estate Development ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et konsolideret 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 konsolideret årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om det konsoliderede årsregnskab på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revsorslovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for om det konsoliderede årsregnskab er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i det konsoliderede årsregnskab. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et konsolideret årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af det konsoliderede årsregnskab.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at det konsoliderede årsregnskab giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

-fortsat-

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af det konsoliderede årsregnskab. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med det konsoliderede årsregnskab.

København, den 31. maj 2016

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

Palle Mørch
Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABSNAVN:**

REAL ESTATE DEVELOPMENT APS
Skovvej 99
2920 Charlottenlund

CVR-NR. 31 93 85 11

Hjemstedskommune: Gentofte

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

DIREKTION:

Gunnar Kristensen

REVISOR:

Revisionsfirmaet Edelbo & Lund-Larsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Frederiksholms Kanal 2, 1.
1220 København K

REGNSKABSÅR:

7. regnskabsår

LEDELSESBERETNING

HOVEDAKTIVITETER

Selskabets formål er projektudvikling af fast ejendom, herunder køb og sælge fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

USIKKERHEDER OG USÆDVANLIGE FORHOLD

Efter ledelsens opfattelse, eksisterer der ikke konkrete usikkerheder eller usædvanlige forhold, der påvirker indregningen og målingen i årsregnskabet.

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Selskabet har i året fortsat sin aktivitet med udvikling og optimering af ejendomme og ejendomsselskaber.

Selskabets driftsresultat udviser for regnskabsåret et resultat på 19.564.186 kr.

Årets resultat svarer til ledelsens forventninger.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Real Estate Development ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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.

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

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.

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 ejendommens 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 ejendommens 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.

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance.

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

Andre kapitalandele

Andre kapitalandele måles til indre værdi på balancedagen.

Varebeholdninger

Ejendomme eller andel heraf klassificeres som varebeholdninger, når projektudvikling med henblik på videresalg påbegyndes.

Varebeholdninger måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere. Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salg- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for opførelse af fast ejendom og projektering omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer og direkte løn med tillæg af indirekte produktionsomkostninger. Der sker indregning af finansieringsomkostninger fra tidspunktet for lokalplanens godkendelse og indtil projektets afslutning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

Skyldig skat og udskudt skat

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

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

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

Gældsforpligtelser

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

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 MODERSELSKAB

Note	2015 Kr.	2014 Kr.
BRUTTORESULTAT	7.210.939	5.657.954
Administrationsomkostninger	-4.840.885	-3.757.426
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER	2.370.054	1.900.528
Afskrivninger	-38.932	-3.003
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	0	-28.223.803
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	2.331.122	-26.326.278
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	18.737.262	-16.014.086
Indtægter fra andre kapitalandele	0	0
Tab ved salg af kapitalandele	0	0
Finansielle indtægter	3.876.641	2.175.766
Finansielle omkostninger	-4.923.497	-4.494.109
RESULTAT FØR EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER	20.021.528	-44.658.707
Ekstraordinær indtægter	0	37.191.908
RESULTAT FØR SKAT	20.021.528	-7.466.799
1 Skat af årets resultat	-457.342	6.405.910
ÅRETS RESULTAT	19.564.186	-1.060.889
RESULTATDISPONERING		
Udbytte	0	0
Overført til reserver	18.737.262	-16.014.086
Overført resultat	826.924	14.953.197
Disponeret i alt	19.564.186	-1.060.889

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015 MODERSELSKAB**AKTIVER**

Note	2015 Kr.	2014 Kr.
ANLÆGSAKTIVER:		
2 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
EDB og driftsmidler	313.144	87.076
Investeringsjendomme	70.332.557	69.945.947
	<u>70.645.701</u>	<u>70.033.023</u>
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
Depositum	82.802	82.802
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	149.455.404	129.278.007
Andre kapitalandele	447.926	497.220
	<u>149.986.132</u>	<u>129.858.029</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>220.631.833</u>	<u>199.891.052</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
TILGODEHAVENDER:		
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	359.939	732.538
Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed	65.846.102	62.468.063
Tilgodehavende hos associeret virksomhed	0	1.514.632
Udskudt skatteaktiv	4.664.169	5.150.180
Andre tilgodehavender	6.030.851	737.998
Periodeafgrænsningsposter	77.794	972.824
	<u>76.978.855</u>	<u>71.576.235</u>
5 Likvide beholdninger (se om kreditramme i note 5)	0	121.686
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>76.978.855</u>	<u>71.697.921</u>
AKTIVER I ALT	<u>297.610.688</u>	<u>271.588.973</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015 MODERSELSKAB**PASSIVER**

Note	<u>2015</u> Kr.	<u>2014</u> Kr.
4 EGENKAPITAL:		
Selskabskapital	125.000	125.000
Opskrivningshenlæggelser	101.383.406	82.646.144
Overført resultat	8.739.686	7.912.762
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL I ALT	<u>110.248.092</u>	<u>90.683.906</u>
 HENSATTEFORPLIGTELSER:		
3 Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder	33.005.662	31.565.526
Udskudt skat	0	0
	<u>33.005.662</u>	<u>31.565.526</u>
 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Prioritetsgæld	57.965.551	58.734.015
5 Banklån	73.169.810	57.026.713
Øvrig gæld	4.000.000	4.000.000
	<u>135.135.361</u>	<u>119.760.728</u>
 KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Kortfristet del af langfristet gæld	655.724	1.638.719
Leverandører af varer og tjenesteydelser	396.868	221.742
Skyldigt sambeskatningsbidrag	0	0
Deposita	1.469.014	1.748.262
Gæld til tilknyttede virksomheder	14.308.117	24.159.354
Gæld til associerede virksomheder	0	99.646
Periodeafgrænsningsposter	914.161	150.828
Anden gæld	1.477.688	1.560.261
	<u>19.221.572</u>	<u>29.578.812</u>
 GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>154.356.933</u>	<u>149.339.540</u>
 PASSIVER I ALT	<u>297.610.688</u>	<u>271.588.973</u>
 6 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser		

RESULTATOPGØRELSE KONCERN

Note	2015 Kr.	2014 Kr.
BRUTTORESULTAT	37.212.088	14.059.838
Administrationsomkostninger	-10.300.618	-9.460.594
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER	26.911.470	4.599.244
Afskrivninger	-439.278	-403.354
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	11.963.586	-36.124.995
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	38.435.778	-31.929.105
Indtægter fra andre kapitalandele	0	0
Tab ved salg af kapitalandele	0	-640.158
Finansielle indtægter	11.836.413	21.557.519
Finansielle omkostninger	-26.502.698	-47.818.391
RESULTAT FØR EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER	23.769.493	-58.830.135
Ekstraordinærer indtægter	0	41.438.103
RESULTAT FØR SKAT	23.769.493	-17.392.032
Skat af årets resultat	-4.205.307	16.331.143
ÅRETS RESULTAT	19.564.186	-1.060.889
RESULTATDISPONERING		
Udbytte	0	0
Overført til reserver	11.963.588	-16.702.104
Overført resultat	7.600.598	15.641.215
Disponeret i alt	19.564.186	-1.060.889

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015 KONCERN**AKTIVER**

Note	2015	2014
	Kr.	Kr.
ANLÆGSAKTIVER:		
2 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
EDB og driftsmidler	362.801	161.750
7 Investeringsejendomme	709.664.780	699.807.601
	<u>710.027.581</u>	<u>699.969.351</u>
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
Good-will	375.328	750.767
Depositum	82.802	82.724
Andre kapitalandele	447.926	497.220
	<u>906.056</u>	<u>1.330.711</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>710.933.637</u>	<u>701.300.062</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
TILGODEHAVENDER:		
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	1.979.008	2.253.480
Udskudt skatteaktiv	17.203.032	26.333.104
Mellemregning med lejere	0	537.375
Udlån med pant i fast ejendom	6.919.922	0
Andre tilgodehavender	4.046.166	3.096.078
Periodeafgrænsningsposter	947.513	751.888
	<u>31.095.641</u>	<u>32.971.925</u>
5 Likvide beholdninger	<u>7.546.247</u>	<u>10.357.655</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>38.641.888</u>	<u>43.329.580</u>
AKTIVER I ALT	<u>749.575.525</u>	<u>744.629.642</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015 KONCERN**PASSIVER**

Note	<u>2015</u> Kr.	<u>2014</u> Kr.
EGENKAPITAL:		
Selskabskapital	125.000	125.000
Opskrivningshenslæggelser	81.744.662	69.781.074
Overført resultat	28.378.430	20.777.832
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL I ALT	<u>110.248.092</u>	<u>90.683.906</u>
HENSATTEFORPLIGTELSE:		
Øvrige koncerninterne hensættelser	36.739.091	36.739.091
Udskudt skat	<u>35.387.385</u>	<u>40.312.151</u>
	<u>72.126.476</u>	<u>77.051.242</u>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:		
Prioritetsgæld	415.451.365	433.276.166
5 Banklån	78.949.782	63.020.007
Øvrig gæld	<u>4.000.000</u>	<u>4.000.000</u>
	<u>498.401.147</u>	<u>500.296.173</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:		
Kortfristet del af langfristet gæld	3.543.157	3.985.653
Gæld til pengeinstitutter		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.159.119	1.786.640
Deposita	14.102.141	14.296.819
Gæld til associerede virksomheder	0	99.646
Skyldig selskabsskat	0	127.160
Øvrige finansielle forpligtelser	37.578.897	44.504.419
Periodeafgrænsningsposter	6.679.930	7.464.430
Anden gæld	<u>5.736.565</u>	<u>4.333.553</u>
	<u>68.799.809</u>	<u>76.598.320</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>567.200.956</u>	<u>576.894.493</u>
PASSIVER I ALT	<u>749.575.525</u>	<u>744.629.642</u>

NOTER**Note****1 SKAT AF ÅRETS RESULTAT:**

Skat af årets resultat	-28.670	-75.656
Årets regulering udskudt skat	486.012	-6.330.254
	<u>457.342</u>	<u>-6.405.910</u>

2 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER MODERSELSKAB:

	<u>Ejendomme</u>	<u>Driftsmidler</u>
Kostpris primo	98.169.750	90.079
Tilgang	386.610	265.000
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>98.556.360</u>	<u>355.079</u>
Værdiregulering primo	-28.223.803	0
Årets afgang	0	0
Årets regulering	0	0
Værdiregulering ultimo	<u>-28.223.803</u>	<u>0</u>
Afskrivninger primo	0	-3.003
Årets afskrivninger	0	-38.932
Afskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>-41.935</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>70.332.557</u>	<u>313.144</u>

NOTER**Note**

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Andre kapitalandele	
3 FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:			
Anskaffelsessum primo	5.551.208	12.071.074	
Årets tilgang	0	0	
Årets afgang ifm fusion	0	0	
Anskaffelsessum ultimo	5.551.208	12.071.074	
Værdiregulering primo	92.161.273	-11.573.854	
Korrektion ifm fusion	0		
Korrektion ifm rettelse i Portefølje I ApS	0		
Årets værdiregulering	18.737.262	-49.294	
Andel årets resultat	0	0	
Modtaget udbytte	0	0	
Værdiregulering ultimo	110.898.535	-11.623.148	
BOGFØRT VÆRDI ULTIMO	116.449.743	447.926	
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificeres således:			
	Ejerandel i %:	Egenkapital:	Resultat:
Futura Ejendomsinvest ApS	100,00%	-80.872.514	-2.802.086
Villa Randers ApS	100,00%	-2.550.835	426.088
Regulering ifm. overtagelse		50.417.687	
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-33.005.662	
Futura Boligadministration ApS	100,00%	9.935.720	3.916.894
Lejlighed Randers ApS	100,00%	4.110.844	5.046.708
Portefølje I ApS	100,00%	135.408.840	12.149.658
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		149.455.404	
I ALT		116.449.742	18.737.262

NOTER

Note	2015 Kr.	2014 Kr.
4 EGENKAPITAL:		
Selskabskapital primo	125.000	125.000
Opskrivningshenlæggelser primo	82.646.144	108.884.222
Korrektion ifm rettelse i Portefølje I ApS	0	-10.223.992
Årets overførsel	18.737.262	-16.014.086
	101.383.406	82.646.144
Overført tidligere år	7.912.762	-7.040.435
Overført årets resultat, jf. resultatdisponering	826.924	14.953.197
	8.739.686	7.912.762
Egenkapital ultimo	110.248.092	90.683.906

5 LIKVIDE BEHOLDNINGER OG BANKLÅN

For koncernen er der pr. 31. december 2015 en disponibel likviditet til rådighed på tkr. 17.696.

6 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER:

Til sikkerhed for Real Estate Development ApS' gæld til realkreditinstitutter, 58.621 t.kr. er der afgivet pant i selskabets ejendomme, hvis bogførte værdi pr. 31. december 2015 andrager 70.332 t.kr.

Til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitut er der givet pant ejerpantebrev i selskabets ejendomme, hvis bogførte værdi pr. 31. december 2015 andrager 70.332 t.kr., der er givet pant i kapitalandele samt transport i lejeindtægter.

Selskabet har afgivet kautionserklæring som selvskyldnerkautionist for følgende tilknyttede selskabers engagementer med de respektive selskabers pengeinstitut:

- 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 sambeskatningsindkomst eller kildeskatte vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

NOTER**7 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER KONCERN:**

	<u>Ejendomme</u>	<u>Driftsmidler</u>
Kostpris primo	595.751.303	215.156
Tilgang	2.264.126	265.000
Afgang	-5.548.997	0
Kostpris ultimo	592.466.432	480.156
Værdiregulering primo	104.056.298	0
Værdiregulering på årets afgang	1.178.465	0
Årets regulering	11.963.586	0
Værdiregulering ultimo	117.198.349	0
Afskrivninger primo	0	-53.406
Årets afskrivninger	0	-63.949
Afskrivninger ultimo	0	-117.355
Regnskabsmæssig værdi ultimo	709.664.781	362.801

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: 83.92.64.24

31-05-2016 kl. 15:56:12 UTC

NEM ID 

Palle Mørch

statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-318723816819

IP: 62.116.223.187

31-05-2016 kl. 16:00:41 UTC

NEM ID 

Gunnar Christian Kristensen

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-651254122066

IP: 86.48.105.90

06-06-2016 kl. 07:24:28 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 7NGG0-LXOH6-50QAW-0JQVQ-VM7IU-812U7

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>