

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
Kristen Bernikows Gade 4, 1. sal
1105 København K

CVR-NR. 31 93 85 11

ÅRSRAPPORT FOR ÅRET 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. april 2020

Dirigent: Gunnar Christian Kristensen



INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2 - 4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	7 - 10
Morderselskab:	
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Koncer:	
Resultatopgørelse	14
Balance	15 - 16
Noter	17 - 19

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 for Real Estate Development ApS som også indeholder koncernregnskab.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

8260 Viby J, den 18. april 2020

DIREKTION

Gunnar Christian Kristensen

BESTYRELSE

Jannike Kristensen

Gunnar Christian Kristensen

Søren Kristensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

TIL KAPITALEJERNE I REAL ESTATE DEVELOPMENT ApS

KONKLUSION

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Real Estate Development ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 til 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet for koncern og moderselskab udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 koncernregnskabet og 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 forpligtigelser 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 KONCERNREGNSKABET OG ÅRSREGNSKABET

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

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 KONCERNREGNSKABET OG ÅRSREGNSKABET

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet.

-fortsættes-

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

-fortsat-

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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskab og 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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.

-fortsættes-

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

-fortsat-

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskab og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet og 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 koncernregnskab og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 18. april 2020

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

Palle Mørch
Statsautoriseret revisor
mne29381

SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABSNAVN:**

Real Estate Development ApS
c/o Newsec Datea A/S
Kristen Bernikows Gade 4, 1. sal
1105 København K

CVR-nr. 31 93 85 11

Hjemstedskommune: Århus

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

DIREKTION:

Gunnar Christian Kristensen

REVISOR:

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

LEDELSESBERETNING

HOVEDAKTIVITETER

Selskabets formål er handel med og udlejning af 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 er med tilbagevirkende kraft til årsskiftet 2018/2019 fusioneret med Lejlighed Randers ApS og Villa Randers ApS, med Real Estate Development ApS som det fortsættende selskab.

Selskabets driftsresultat udviser for regnskabsåret et resultat på 18.466.040 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 og koncernen for perioden 1. januar - 31. december 2019 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.

Selskabet er fusioneret med to datterselskaber, hvorfor sammenligningstal er ændret.

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 risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

KONCERNREGNSKABET

Koncernregnskabet omfatter midervirksomheden Real Estate Development ApS og dattervirksomheder, hvori selskabet har bestemmende indflydelse.

Koncernen har bestemmende indflydelse på en virksomhed, hvis koncernen er eksponeret for eller har ret til variable afkast fra sin involvering i virksomheden og har mulighed for at påvirke disse afkast gennem sin råderet over virksomheden.

Ved vurderingen af, om koncernen har bestemmende indflydelse, tages hensyn til de faktokontrol og potentielle stemmerettigheder, der på balancetidspunktet er reelle og har substans.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for moderselskabet og dets dattervirksomheder. Koncernregnskabet udarbejdes ved at sammenlægge regnskabsposter af ensartet karakter. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Ved konsolideringen elimineres koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

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.

Huslejeindtægter indregnes i takt med fakturering, og 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 og lokaler 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.

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

Investeringsejendomme er ejendomme der besiddes med henblik på at opnå lejeindtægter eller kapitalgevinster.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, repræsenterende det beløb, som ejendommen vurderes at ville kunne sælges på balancedagen til en uafhængig køber på normale markedsmæssige vilkår. Ved opgørelse af ejendommens værdi anvendes en afkastbaseret model. 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 løbende vedligeholdelse.

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

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

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

Ved værdiansættelse er anvendt følgende afkastprocenter:

Boligejendomme ligger i intervallet 2,08% - 5%

Erhvervsjendomme ligger i intervallet 6% - 10%

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 13.800 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.

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

Andre kapitalandele og værdipapirer

Andre kapitalandele og værdipapirer optages til børsværdi på statusdagen.

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 aconto-skatter.

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

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 amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Finansielle instrumenter

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

RESULTATOPGØRELSE
MODERSELSKAB

Note	2019 Kr.	2018 Kr.
BRUTTORESULTAT	1.608.767	4.910.088
1 Administrationsomkostninger	-4.599.746	-5.293.847
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER	-2.990.978	-383.759
Afskrivninger	-84.258	-84.258
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	-1.111.505	859.637
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	-4.186.741	391.621
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	27.159.544	16.107.217
2 Finansielle indtægter	3.653.433	11.866.084
3 Finansielle omkostninger	-10.493.608	-10.361.980
RESULTAT FØR SKAT	16.132.629	18.002.942
4 Skat af årets resultat	2.333.411	-378.192
ÅRETS RESULTAT	18.466.040	17.624.750
RESULTATDISPONERING		
Udbytte	0	0
Overført resultat	18.466.040	17.624.750
Disponeret i alt	18.466.040	17.624.750

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019**MODERSELSKAB****AKTIVER**

Note	2019	2018
	Kr.	Kr.
ANLÆGSAKTIVER:		
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
5	48.080.383	43.649.196
6	76.238	160.496
	<u>48.156.621</u>	<u>43.809.692</u>
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
	35.003	106.398
7	252.360.842	219.361.716
	58.925.081	64.173.063
	<u>311.320.927</u>	<u>283.641.177</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>359.477.548</u>	<u>327.450.869</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
TILGODEHAVENDER:		
	163.784	483.647
	0	0
	1.847.210	549.234
	28.705	23.854
	1.810.301	3.335.115
	26.220.544	22.945.399
	<u>30.070.542</u>	<u>27.337.250</u>
8	535.369	1.049.708
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>30.605.912</u>	<u>28.386.957</u>
AKTIVER I ALT	<u>390.083.460</u>	<u>355.837.826</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019**MODERSELSKAB****PASSIVER**

Note	2019	2018
	Kr.	Kr.
9 EGENKAPITAL:		
Selskabskapital	285.000	125.000
Overført resultat	267.234.739	244.127.086
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL I ALT	267.519.739	244.252.086
HENSATTE FORPLIGTELSER:		
10 Udskudt skat	131.252	675.342
	131.252	675.342
11 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Prioritetsgæld	15.966.496	16.887.259
Banklån	79.713.112	74.388.371
Deposita og forudbetalt leje	916.906	858.276
Øvrig gæld	0	1.000.000
	96.596.514	93.133.907
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Kortfristet del af langfristet gæld	921.045	913.634
Gæld til pengeinstitutter	2.411	91
Leverandører af varer og tjenesteydelser	294.854	242.056
Gæld til tilknyttede selskaber	0	13.461.278
Skyldig selskabsskat i sambeskatning	0	976.313
Markedsværdi af renteswap	23.139.153	0
Periodeafgrænsningsposter	620.960	62.827
Anden gæld	857.531	2.120.292
	25.835.953	17.776.491
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	122.432.467	110.910.398
PASSIVER I ALT	390.083.459	355.837.827
12 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser		

RESULTATOPGØRELSE
KONCERN

Note	2019 Kr.	2018 Kr.
BRUTTORESULTAT	36.031.213	35.117.659
1 Administrationsomkostninger	-8.066.129	-7.644.688
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER	27.965.084	27.472.971
Afskrivninger	-95.035	-104.105
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	15.202.625	11.706.766
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	43.072.674	39.075.632
Finansielle indtægter	2.668.518	3.001.690
Finansielle omkostninger	-16.929.708	-19.066.263
RESULTAT FØR SKAT	28.811.484	23.011.059
4 Skat af årets resultat	-10.345.444	-5.386.309
ÅRETS RESULTAT	18.466.040	17.624.750
RESULTATDISPONERING		
Udbytte	0	73.972
Overført resultat	18.466.040	17.550.776
Disponeret i alt	18.466.040	17.624.748

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019**KONCERN****AKTIVER**

Note	2019	2018
	Kr.	Kr.
ANLÆGSAKTIVER:		
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
5 Investeringsejendomme	759.234.125	732.222.787
6 Driftsmidler og inventar	89.708	184.743
	<u>759.323.833</u>	<u>732.407.530</u>
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
Depositum	35.003	106.398
	35.003	106.398
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>759.358.836</u>	<u>732.513.928</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
TILGODEHAVENDER:		
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	2.611.956	4.093.765
Periodeafgrænsningsposter	843.670	782.515
Andre tilgodehavender	2.115.544	5.024.711
Værdipapirer	26.220.544	22.945.398
	<u>31.791.714</u>	<u>32.846.389</u>
8 Likvide beholdninger (se note 8 for kapitalberedskab)	577.973	1.232.859
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>32.369.687</u>	<u>34.079.248</u>
AKTIVER I ALT	<u>791.728.523</u>	<u>766.593.176</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019**KONCERN**
PASSIVER

Note	2019 Kr.	2018 Kr.
9 EGENKAPITAL:		
Selskabskapital	285.000	125.000
Overført resultat	267.234.739	244.127.086
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>267.519.739</u>	<u>244.252.086</u>
 HENSATTE FORPLIGTELSER:		
Udskudt skat	<u>42.823.154</u>	<u>36.558.768</u>
	<u>42.823.154</u>	<u>36.558.768</u>
 11 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Prioritetsgæld/kreditinstitutter	338.165.648	352.471.409
Banklån	79.713.112	74.388.371
Deposita og forudbetalt leje	14.910.477	14.252.918
Øvrig gæld	<u>0</u>	<u>1.000.000</u>
	<u>432.789.237</u>	<u>442.112.698</u>
 KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Kortfristet del af langfristet gæld	13.983.054	3.627.068
Gæld til pengeinstitutter	2.449	1.042.104
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.521.613	1.771.614
Skyldig selskabsskat i sambeskatning	0	3.144.619
Markedsværdi af renteswap	23.139.153	23.757.612
Periodeafgrænsningsposter	2.368.388	1.875.846
Anden gæld	<u>5.581.735</u>	<u>8.450.760</u>
	<u>48.596.392</u>	<u>43.669.623</u>
 GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>481.385.629</u>	<u>485.782.321</u>
 PASSIVER I ALT	<u>791.728.523</u>	<u>766.593.176</u>

NOTER

Note			2019	2018
			Kr.	Kr.
1 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER:				
Der er udbetalt vederlag til selskabets ledelse.				
Det gennemsnitlige antal ansatte i moderselskab har udgjort			3	3
Det gennemsnitlige antal ansatte i koncernen har udgjort			5	5
2 FINANSIELLE INDTÆGTER, NETTO: (Moderselskab)				
Renter, tilknyttede virksomheder og andre nærtstående parter			0	9.953.472
Øvrige finansielle indtægter			3.653.433	1.912.613
			<u>3.653.433</u>	<u>11.866.084</u>
3 FINANSIELLE OMKOSTNINGER, NETTO: (Moderselskab)				
Renter, tilknyttede virksomheder og andre nærtstående parter			885.900	3.929.595
Øvrige finansielle omkostninger			9.607.707	6.432.385
			<u>10.493.608</u>	<u>10.361.980</u>
	2019	2018	2019	2018
	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.
	<u>Moderselskab</u>		<u>Koncern</u>	
4 SKAT AF ÅRETS RESULTAT:				
Skat af årets resultat	-1.847.230	1.062.645	0	2.448.041
Regulering af tidligere år	57.904	-64.157	57.904	-64.157
Årets regulering udskudt skat	-544.085	-620.296	10.287.540	3.002.425
	<u>-2.333.411</u>	<u>378.192</u>	<u>10.345.444</u>	<u>5.386.309</u>
5 INVESTERINGSEJENDOMME:				
Kostpris primo	43.422.226	70.696.116	552.229.177	574.912.733
Tilgang	5.542.692	5.540.925	11.808.713	10.131.259
Afgang	<u>0</u>	<u>-32.814.815</u>	<u>0</u>	<u>-32.814.815</u>
Kostpris ultimo	<u>48.964.918</u>	<u>43.422.226</u>	<u>564.037.890</u>	<u>552.229.177</u>
Værdiregulering primo	226.970	-221.814	179.993.610	168.697.697
Årets afgang	0	-410.853	0	-410.853
Årets regulering	-1.111.505	859.637	15.202.625	11.706.766
Værdiregulering ultimo	<u>-884.535</u>	<u>226.970</u>	<u>195.196.235</u>	<u>179.993.610</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>48.080.383</u>	<u>43.649.196</u>	<u>759.234.125</u>	<u>732.222.787</u>

NOTER

Note

6 DRIFTSMIDLER OG INVENTAR:

	2019	2018	2019	2018
	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.
	<u>Moderselskab</u>		<u>Koncern</u>	
Kostpris primo	421.289	421.289	475.170	475.170
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	421.289	421.289	475.170	475.170
Værdiregulering primo	-260.793	-176.535	-290.427	-186.322
Årets afskrivning	-84.258	-84.258	-95.035	-104.105
Tilbageførte afskrivninger	0	0	0	0
Værdiregulering ultimo	-345.051	-260.793	-385.462	-290.427
Regnskabsmæssig værdi ultimo	76.238	160.496	89.708	184.743

7 KAPITALANDELE I TILKNYTTET SELSKABER:

	<u>Ejerandel i %</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Futura Bolig Administration ApS	100%	25.342.350	2.851.835
Portefølje I ApS	100%	227.018.492	24.307.709
		<u>252.360.842</u>	<u>27.159.544</u>

8 LIKVIDE BEHOLDNINGER:

For koncernen er der pr. 31. december 2019 en disponibel likviditet til rådighed, der kan specificeres som følger:

Indestående	577.973
Danske børsnoterede værdipapirer	1.211.364
Globale investeringsforeninger (netto)	17.009.180
Ikke udnyttet trækingsret	14.805.090
	<u>33.603.607</u>

9 EGENKAPITAL:

Selskabskapital primo	125.000	125.000
Kapitaludvidelse	160.000	0
Selskabskapital ultimo	<u>285.000</u>	<u>125.000</u>
Overført tidligere år	244.127.086	203.331.040
Regulering vedr. Fusion	4.023.154	23.171.296
Værdiregulering af renteswap	-1.197.968	0
Regulering af renteswap ført direkte på datterselskabs egenkapital	1.816.428	0
Overført årets resultat, jf. resultatdisponering	18.466.040	17.624.750
	<u>267.234.739</u>	<u>244.127.086</u>
Egenkapital ultimo	267.519.739	244.252.086

NOTER**10 UDSKUDT SKAT / UDSKUDT SKATTEAKTIV (moderselskab):**

Saldo primo	675.342	1.295.638
Årets regulering	-544.090	-620.296
	<u>131.252</u>	<u>675.342</u>
Den udskudte skat kan fordeles på følgende hovedposter:		
Investeringsejendomme	2.477.102	3.116.537
Driftsmidler og inventar	-52.130	0
Prioritetsgæld	0	0
Skattemæssige underskud til fremførsel	-1.709.500	
Skattemæssige underskud til fremførsel, finansielle kontrakter	-118.852	-118.852
	<u>596.620</u>	<u>2.997.685</u>
Udskudt skat, 22 %	<u>131.252</u>	<u>659.472</u>

11 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:

Af moderselskabets samlede langfristede gældsforpligtelser, 96.596 t.kr. forfalder 91.983 t.kr. til betaling efter 5 år.
 Af koncernens samlede langfristede gældsforpligtelser, 432.789 t.kr. forfalder 408.612 t.kr. til betaling efter 5 år.

12 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSE:

Til sikkerhed for moderselskabets gæld til realkreditinstitutter, 15.966 t.kr. er der afgivet pant i selskabets ejendomme, hvis bogførte værdi pr. 31. december 2019 andrager 48.080 t.kr.

Til sikkerhed for moderselskabets engagement med pengeinstitut er der deponeret ejerpantebreve i selskabets ejendomme, hvis bogførte værdi pr. 31. december 2019 andrager 48.080 t.kr.

Til sikkerhed for koncernens gæld til realkreditinstitutter, 311.227 t.kr. er der afgivet pant i selskabets ejendomme, hvis bogførte værdi pr. 31. december 2019 andrager 759.234 t.kr.

Til sikkerhed for moderselskabets engagement med pengeinstitut er der deponeret ejerpantebreve i selskabets ejendomme, hvis bogførte værdi pr. 31. december 2019 andrager 759.234 t.kr.

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

- Futura Bolig Administration ApS.
- Portefølje I 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 kildeskat vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

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: 152.115.xxx.xxx

2020-05-11 07:58:07Z

NEM ID 

Gunnar Christian Kristensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-651254122066

IP: 152.115.xxx.xxx

2020-05-11 07:58:07Z

NEM ID 

Palle Mørch

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-318723816819

IP: 62.116.xxx.xxx

2020-05-11 08:01:09Z

NEM ID 

Gunnar Christian Kristensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-651254122066

IP: 152.115.xxx.xxx

2020-05-11 09:25:19Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: N57IV-S6GNW-S3D6T-LYG7I-NY513-GLJF0

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>