

1. januar - 31. december 2016

REAL CAPITAL A/S

**Tuborg Boulevard 5
2900 Hellerup**

**CVR-nr. 32 06 71 66
8. regnskabsår**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
20. april 2017

Niels Kruse
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3-5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7-12
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	13
Balance pr. 31. december 2016	14-15
Noter	16-18

Selskabet:

Real Capital A/S
Tuborg Boulevard 5
2900 Hellerup

Bestyrelse:

Torben Binderup Rasmussen
Niels Kruse
Stig German Mathiasen
Lars Bloch

Direktion:

Niels Kruse

Pengeinstitut:

Ringkjøbing Landbobank
Torvet 1
6950 Ringkøbing

Revisor:

Lægård Revision
Statsautoriseret revisionsfirma
Østerbrogade 62
2100 København Ø

Tilknyttede virksomheder:

Real Pension ApS
CVR-nr. 36 47 63 70

Grevens Ny Fejde P/S
CVR-nr. 36 47 73 93

Trylleskoven P/S
CVR-nr. 36 70 16 33

Ravnsholt Have P/S
CVR-nr. 37 46 89 91

Langkilde Have P/S
CVR-nr. 37 75 91 71

RC Totalentreprise A/S
CVR-nr. 38 14 07 79

Associerede virksomheder:

I/S Stiftsvej
CVR-nr. 29 71 69 00

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for Real Capital A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. april 2017.

Direktionen:

Niels Kruse

Bestyrelsen:

Torben Binderup Rasmussen

Niels Kruse

Stig German Mathiasen

Lars Bloch

Til kapitalejerne i Real Capital A/S.**Konklusion:**

Vi har revideret årsregnskabet for Real Capital A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Grundlag for konklusion:

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vor konklusion skal vi henlede opmærksomheden på note 4 i årsregnskabet, hvor ledelsen redegør for usikkerheden vedrørende indregnet udskudt skatteaktiv.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet:

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet:

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører 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.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet, fortsat:

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.

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 19. april 2017.
Lægård Revision, CVR-nr. 18 43 70 82
Statsautoriseret revisionsfirma

Kurt Lægård
Statsautoriseret revisor

Væsentligste aktiviteter:

Real Capital A/S' væsentligste aktivitet er ejendomsudvikling, udlejning af fast ejendom og investering i fast ejendom. Herudover investering i værdipapirer som ledelsen måtte finde gavnlig for selskabets udvikling.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og forhold:

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret en negativ indtjening, men har efter omstændighederne indfriet de forventninger, der var stillet til året.

Forventninger til den fremtidige udvikling / fortsat drift

Selskabet har via sine tilknyttede virksomheder flere igangværende boligprojekter beliggende i Hovedstadsområdet. Projekterne forventes alle at bidrage positivt til selskabets indtjening i regnskabsårene 2017 og 2018.

Ejendomsprojekterne er forbundet med den naturlige usikkerhed inden for branchen, men som følge af forventningerne til positive resultater vurderes det sandsynligt, at værdien af uudnyttede underskud indregnet under udskudt skat vil komme til fuld udnyttelse, men det er usikkert om de kan være fuldt udnyttet inden for de kommende tre-fem år. Der henvises i øvrigt til note 4 i årsregnskabet.

Hændelser efter regnskabsårets udløb:

Der er udover ovenstående ikke indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2016.

Årsregnskabet for Real Capital A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

De væsentligste områder af den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er omtalt nedenfor.

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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som kan udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN:

Bruttofortjeneste og -tab:

Bruttofortjeneste og -tab indeholder nettoomsætning og andre driftsindtægter fratrukket vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning:

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms med fradrag af afgivne rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter/-omkostninger:

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Personaleomkostninger:

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder:

Den forholdsmæssige andel af årets resultat i tilknyttede og associerede virksomheder, reguleret for interne gevinster og tab, er indregnet i resultatopgørelsen.

Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, samt tillæg og 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.

Skat af årets resultat, fortsat:

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskabet for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

AKTIVER:**Investeringsjendomme:**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, repræsenterende det beløb, som ejendommen på balancedagen vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af ejendommens budgetterede driftsresultater for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående tilfælde. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ud fra markedsforholdene for den enkelte ejendom med vægt på stand, beliggenhed og udviklingspotentiale samt det generelle renteniveau. Driftsresultatet efter omkostninger og skønnet vedligeholdelse er for ejendommen individuelt kapitaliseret med et afkastkrav på 4,75 %, baseret på offentliggjorte markedsrapporteringer fra 3. kvartal 2016.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Realiserede avancer eller tab ved salg af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og salgsprisen og indregnes ligesom dagsværdireguleringer i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investeringsejendomme.

Materielle anlægsaktiver:

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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 følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0-20%

Småanskaffelser indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver:

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder er i modervirksomhedens balance målt til den forholdsmæssige andel af de tilknyttede og associerede virksomheders regnskabsmæssige indre værdier, reguleret for interne gevinster og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Andre værdipapirer mv., måles til dagsværdi på balancedagen. Ændringer i dagsværdien føres som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger:

Likvider beholdninger består af likvider i virksomhedens kassebeholdning, samt indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

PASSIVER:**Udbytte:**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat:

Modervirksomheden hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balance som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser:

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører og anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Note	2016	2015
	-353.093	-585.072
1	-1.724.928	-948.277
	-2.078.021	-1.533.350
	-43.993	-43.993
	0	-68.000
	-121.719	-101.719
	-2.243.733	-1.747.062
	1.514.306	-75.013
	16.500	0
	37.640	137.761
	-135.000	-50.000
	-504.669	-223.362
	-1.314.955	-1.957.675
2	-99.400	369.500
	-1.414.355	-1.588.175
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
	100.000	101.200
	1.425.364	13.929
	-2.939.719	-1.703.304
	-1.414.355	-1.588.175

Note	31/12 2016	31/12 2015
3		
Investeringsejendomme	9.000.000	9.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	571.913	615.907
Materielle anlægsaktiver under opførelse	0	316.532
	9.571.913	9.932.438
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.564.782	961.058
Kapitalandele i associerede virksomheder	2.816.783	2.406.201
Andre værdipapirer og kapitalandele	50.000	50.000
Andre tilgodehavender	91.972	91.635
	6.523.537	3.508.894
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		
	16.095.450	13.441.332
ANLÆGSAKTIVER		
	16.095.450	13.441.332
	0	15.750
	1.889.375	0
	910.267	1.273.517
4	2.039.500	2.138.900
Udskudt skat	85.543	19.176
Andre tilgodehavender	4.924.685	3.447.343
TILGODEHAVENDER		
	4.924.685	3.447.343
3	256.277	457.931
LIKVIDE BEHOLDNINGER		
	256.277	457.931
OMSÆTNINGSAKTIVER		
	5.180.962	3.905.274
AKTIVER I ALT		
	21.276.413	17.346.607

Note	31/12 2016	31/12 2015
5 Virksomhedskapital	500.000	500.000
5 Reserve for nettoopskrivninger	2.831.565	1.406.201
5 Overført overskud	1.940.158	4.879.877
5 Foreslået udbytte for regnskabsåret	100.000	101.200
EGENKAPITAL	5.371.723	6.887.278
6 Kreditinstitutter	5.476.575	5.653.201
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	5.476.575	5.653.201
6 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	176.185	525.573
Pengeinstitutter	755.182	874.818
Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.548	298.292
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.404.407	2.704.734
Selskabsskat	0	0
Anden gæld	3.080.793	402.711
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	10.428.115	4.806.128
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	15.904.690	10.459.329
PASSIVER I ALT	21.276.413	17.346.607

Note

- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 4 Usikkerheder vedr. årsregnskabet
- 7 Eventualaktiver og eventualforpligtelser
- 8 Kontraktlige forpligtelser

1	Personaleomkostninger	2016	2015
	Gager og lønninger	1.582.164	856.325
	Pensioner	27.900	38.250
	Andre omkostninger til social sikring	16.694	9.036
	Diverse personaleomkostninger	98.170	44.667
	I ALT	1.724.928	948.277

Det gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede	3	2
--	---	---

2	Skat af årets resultat	2016	2015
	Selskabsskat af årets skattepligtige indkomst	0	0
	Regulering af udskudt skat	99.400	-369.500
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT	99.400	-369.500

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er som sikkerhed for engagement med pengeinstitutter og realkreditinstitutter stillet følgende pantsætninger og sikkerhedsstillelser:

	Regn.skabs- mæssig værdi	Pantebreve
Automobiler	571.913	398.000
Investeringsejendomme	9.000.000	10.941.000
I ALT	9.571.913	11.339.000

4 Usikkerheder vedr. årsregnskabet

Selskabet har et skattemæssigt underskud på kr. 20.742.591 og har akkumulerede skattemæssige merafskrivninger m.v. på kr. 10.563.999. Den skattemæssige værdi heraf udgør 22 % svarende til kr. 2.239.290, der aktiveres som et udskudt skatteaktiv for indeværende regnskabsår som følge af selskabets og tilknyttede virksomheders kendte projektportefølje. Ejendomsprojekterne er forbundet med den naturlige usikkerhed inden for branchen, men som følge af forventningerne til positive resultater finder ledelsen det sandsynligt, at værdien af uudnyttede underskud indregnet under udskudt skat vil komme til fuld udnyttelse, men det er usikkert om de kan være fuldt udnyttet inden for de kommende tre-fem år.

5 Egenkapital	2016	2015
VIRKSOMHEDSKAPITAL		
Aktiekapital	500.000	500.000
I ALT	500.000	500.000
RESERVE FOR NETTOOPSKRIVNINGER		
Overført fra tidligere år	1.406.201	1.392.271
Årets opskrivninger	1.425.364	13.929
I ALT	2.831.565	1.406.201
OVERFØRT OVERSKUD		
Overført fra tidligere år	4.879.877	6.583.182
Overført af årets resultat	-2.939.719	-1.703.304
I ALT	1.940.158	4.879.877
HENLAGT TIL UDBYTTE		
Overført fra tidligere år	101.200	100.000
Udbetalt udbytte	-101.200	-100.000
Forslag til årets resultatfordeling	100.000	101.200
I ALT	100.000	101.200
EGENKAPITAL I ALT	5.371.723	6.887.278

6	<u>Langfristede gældsforpligtelser</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	Langfristet gæld, der forfalder til betaling det kommende regnskabsår	176.185	525.573
	Langfristet gæld, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen	4.618.503	4.928.490

7 Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Der er tilknyttet en momsreguleringsforpligtelse på én af selskabets ejendomme, da ejendommen er opført med henblik på salg, men i stedet er overgået til momsfri udlejning efter færdiggørelsen af byggeriet. Den samlede forpligtelse udgør pr. 31. december 2016 kr. 852.032.

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter og renter indenfor sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.

8 Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har indgået nedenstående kontrakter hvortil der knytter sig følgende forpligtelser:

	<u>Forpligtelse</u>
Operationel leasing, bil	217.500
Huslejekontrakt	<u>71.700</u>
FORPLIGTELSE I ALT	<u>289.200</u>