

1. januar - 31. december 2015

REAL CAPITAL A/S

**Tuborg Boulevard 5
2900 Hellerup**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
1. marts 2016

Niels Kruse
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3-4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	10
Balance pr. 31. december 2015	11-12
Noter	13-15

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

Associerede virksomheder:

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

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 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 26. februar 2016.

Direktionen:

Niels Kruse

Bestyrelsen:

Torben Binderup Rasmussen

Niels Kruse

Stig German Mathiasen

Lars Bloch

Til kapitalejerne i Real Capital A/S.

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Real Capital A/S for perioden 1. januar - 31. december 2015 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar:

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

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. 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 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 årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion:

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

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet:

Uden at modificere vor konklusion skal vi henlede opmærksomheden på note 1 i årsregnskabet, hvor ledelsen redegør for usikkerheden vedrørende indregnet udskudt skatteaktiv.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNING:

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

København, den 29. februar 2016.
Lægård Revision

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 påbegyndt udvikling og byggeri af 3 boligprojekter beliggende i Hovedstadsområdet. Projekterne forventes alle at bidrage positivt til selskabets indtjening i regnskabsårene 2016 og 2017.

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 1 i årsregnskabet.

En tilknyttet virksomhed har afleveret boligprojekt i 2016 som forventes at medføre en nettoindtægt til selskabet i størrelsesordenen kr. 3.000.000, hvilket medtages i regnskabet for 2016.

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 2015.

Årsregnskabet for Real Capital A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-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:

Nettoomsætning:

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.

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.

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, opgjort med udgangspunkt i lejen, således som den kan opgøres ved udgangen af regnskabsåret.

Investeringsjendommens dagsværdi er udmålt på basis af et afkast på 5,75% p.a.

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

Materielle anlægsaktiver:

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	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 salgsomkostninger 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.

Andre værdipapirer mv. måles til dagsværdi på balancedagen. Ændringer i dagsværdien føres som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Tilgodehavender:

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

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:

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.

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 indværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser:

Gæld til realkreditinstitutter vedrørende selskabets investeringsejendomme indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gælden til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Note	2015	2014
BRUTTOFORTJENESTE	-653.072	220.896
2 Personaleomkostninger	-948.277	-287.288
INDTJENINGSBIDRAG	-1.601.350	-66.393
Afskrivninger	-43.993	-7.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-101.719	2.403.664
RESULTAT FØR FINANS. POSTER	-1.747.062	2.330.271
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	-75.013	215.912
Finansielle indtægter	137.761	2.243.312
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-50.000	0
Finansielle omkostninger	-223.362	-170.927
RESULTAT FØR SKAT	-1.957.675	4.618.569
3 Skat af årets resultat	369.500	343.400
<u>ÅRETS RESULTAT</u>	-1.588.175	4.961.969
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Udbytte for regnskabsåret	101.200	99.800
Reserve for nettoopskrivninger	13.929	215.912
Overført overskud	-1.703.304	4.646.257
<u>DISPONERET I ALT</u>	-1.588.175	4.961.969

Note	31/12 2015	31/12 2014	
9	Investeringsejendomme	9.000.000	9.000.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	615.907	413.000
	Materielle anlægsaktiver under opførelse	316.532	146.864
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	9.932.438	9.559.864
	Deposita	91.635	23.985
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	961.058	550.000
4	Kapitalandele i associerede virksomheder	2.406.201	2.392.271
	Andre værdipapirer og kapitalandele	50.000	50.000
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER	3.508.894	3.016.256
	ANLÆGSAKTIVER	13.441.332	12.576.120
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	15.750	0
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.273.517	828.582
1	Udskudt skat	2.138.900	1.769.400
	Andre tilgodehavender	19.176	143.377
	TILGODEHAVENDER	3.447.343	2.741.359
9	LIKVIDE BEHOLDNINGER	457.931	1.702.302
	OMSÆTNINGSAKTIVER	3.905.274	4.443.661
	AKTIVER I ALT	17.346.607	17.019.782

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
PASSIVER

12

<u>Note</u>		<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
5	Virksomhedskapital	500.000	500.000
5	Reserve for nettoopskrivninger	1.406.201	1.392.271
5	Overført overskud	4.879.877	6.583.182
5	Foreslået udbytte for regnskabsåret	101.200	99.800
	EGENKAPITAL	6.887.278	8.575.253
7	Gæld til realkreditinstitutter	5.221.985	5.304.982
7	Pengeinstitutter	431.216	270.000
7	Anden langfristet gæld	0	300.000
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	5.653.201	5.874.982
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	525.573	127.503
	Pengeinstitutter	874.818	1.336.786
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	298.292	183.386
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.704.734	625.542
	Selskabsskat	0	0
	Anden gæld	402.711	296.331
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	4.806.128	2.569.548
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	10.459.329	8.444.529
	PASSIVER I ALT	17.346.607	17.019.782

Note

- 1 Usikkerheder vedr. årsregnskabet
- 8 Eventualaktiver og eventualforpligtelser
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

1 Usikkerheder vedr. årsregnskabet

Selskabet har et skattemæssigt underskud på kr. 17.342.289 og har akkumulerede skattemæssige merafskrivninger m.v. på kr. 7.819.055. Den skattemæssige værdi heraf udgør 22 % svarende til kr. 2.138.900, 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.

<u>2 Personaleomkostninger</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Gager og lønninger	856.325	257.266
Pensioner og sociale omkostninger	49.699	13.627
Diverse personaleomkostninger	42.253	16.395
I ALT	948.277	287.288

<u>3 Selskabsskat og udskudt skat</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Selskabsskat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	-369.500	-343.400
SKAT AF ÅRETS RESULTAT	-369.500	-343.400

4 Finansielle anlægsaktiver

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
Tilknyttede virksomheder:		
Grevens Ny Fejde P/S	Hellerup	100%
Real Pension ApS	Hellerup	100%
Trylleskoven P/S	Hellerup	100%
Associerede virksomheder:		
I/S Stiftsvej	København	50,0%

5	Egenkapital	2015	2014
	VIRKSOMHEDSKAPITAL		
	Aktiekapital	500.000	500.000
	I ALT	500.000	500.000
	RESERVE FOR NETTOOPSKRIVNINGER		
	Overført fra tidligere år	1.392.271	1.176.359
	Årets opskrivninger	13.929	215.912
	I ALT	1.406.201	1.392.271
	OVERFØRT OVERSKUD		
	Overført fra tidligere år	6.583.182	1.936.925
	Overført af årets resultat	-1.703.304	4.646.257
	I ALT	4.879.877	6.583.182
	HENLAGT TIL UDBYTTTE		
	Overført fra tidligere år	99.800	100.000
	Udbetalt udbytte	-99.800	-100.000
	Forslag til årets resultatfordeling	101.200	99.800
	I ALT	101.200	99.800
	EGENKAPITAL I ALT	6.887.278	8.575.253

6 Oplysning om materielle anlægsaktiver

Selskabet har indregnet finansieringsomkostninger i kostprisen på materielle anlægsaktiver. De finansielle omkostninger fordelt på poster, udgør pr. 31. december 2015 følgende:

Investeringsejendomme	451.013
Materielle anlægsaktiver under opførelse	82.500
I ALT	533.513

<u>7</u>	<u>Langfristede gældsforpligtelser</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Langfristet gæld, der forfalder til betaling det kommende regnskabsår	525.573	127.503

	Langfristet gæld, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen	4.820.428	5.035.173
--	--	-----------	-----------

8 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 2015 kr. 973.750.

Selskabet har indgået betinget købsaftale vedrørende køb af ejendom, og såfremt betingelser bliver opfyldt, udgør den samlede forpligtelse kr. 2.400.000.

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

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

	<u>Regn.skabs-</u>	<u>Gæld</u>
	<u>mæssig værdi</u>	<u>pantebrev</u>
Automobiler	615.907	398.000
Investerings ejendomme	9.000.000	10.941.000
I ALT	9.615.907	11.339.000