

1. januar - 31. december 2017

REAL CAPITAL A/S

**Islands Brygge 43
2300 København S**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
8. marts 2018

Niels Kruse
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3-5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7-11
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	12
Balance pr. 31. december 2017	13-14
Noter	15-17

Selskabet:

Real Capital A/S
Islands Brygge 43
2300 København S

Bestyrelse:

Torben Binderup Rasmussen
Niels Kruse
Stig German Mathiasen
Freddy Meyenburg

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 2017 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 S, den 7. marts 2018.

Direktionen:

Niels Kruse

Bestyrelsen:

Torben Binderup Rasmussen

Niels Kruse

Stig German Mathiasen

Freddy Meyenburg

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

Vi har revideret årsregnskabet for Real Capital A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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

Vi henleder opmærksomheden på årsregnskabets note 3. Det fremgår heraf, at selskabet har et tilgodehavende på kr. 1.010.850 hos en tilknyttet virksomhed. Virksomhedens egenkapital er tabt, og der er usikkerhed med hensyn til virksomhedens fremtidige aktiviteter og kapitalforhold. Målingen af tilgodehavendet er derfor behæftet med væsentlig usikkerhed. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 7. marts 2018.
Lægård Revision, CVR-nr. 18 43 70 82
Statsautoriseret revisionsfirma

Kurt Lægård
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne15013

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 positiv indtjening, men har efter omstændighederne ikke 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 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 2017.

Årsregnskabet for Real Capital A/S for 2017 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 udviklingspotentialer samt det generelle renteniveau. Driftsresultatet efter omkostninger og skønnet vedligeholdelse er for ejendommen individuelt kapitaliseret med et afkastkrav på 5,25 %, baseret på offentliggjorte markedsrapporteringer fra 3. kvartal 2017.

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. Der afskrives ikke på materielle anlægsaktiver under opførelse.

Materielle anlægsaktiver, fortsat:

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 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.

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 nominal 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:**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 nettorealisationsværdi.

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 provenuet 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	2017	2016
BRUTTOFORTJENESTE	-665.750	-353.093
1 Personaleomkostninger	-1.829.578	-1.724.928
INDTJENINGSBIDRAG	-2.495.328	-2.078.021
Afskrivninger	-32.667	-43.993
Andre driftsomkostninger	-47.247	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	978.281	-121.719
RESULTAT FØR FINANS. POSTER	-1.596.960	-2.243.733
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	5.260.513	1.514.306
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	16.500
Finansielle indtægter	28.694	37.640
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-111.533	-135.000
Finansielle omkostninger	-1.534.429	-504.669
RESULTAT FØR SKAT	2.046.285	-1.314.955
2 Skat af årets resultat	-1.474.600	-99.400
ÅRETS RESULTAT	571.685	-1.414.355
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Udbytte for regnskabsåret	0	100.000
Reserve for nettoopskrivninger	-1.904.596	1.425.364
Overført overskud	2.476.281	-2.939.719
DISPONERET I ALT	571.685	-1.414.355

Note	31/12 2017	31/12 2016
Investeringsejendomme	10.100.000	9.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	392.000	571.913
Materielle anlægsaktiver under opførelse	153.110	0
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	10.645.110	9.571.913
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6.370.561	3.564.782
Kapitalandele i associerede virksomheder	3.101.517	2.816.783
Andre værdipapirer og kapitalandele	50.000	50.000
Andre tilgodehavender	99.105	91.972
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER	9.621.183	6.523.537
ANLÆGSAKTIVER	20.266.293	16.095.450
3 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.608.946	1.889.375
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	938.267	910.267
4 Udskudt skat	564.900	2.039.500
Andre tilgodehavender	64.874	85.543
TILGODEHAVENDER	4.176.987	4.924.685
LIKVIDE BEHOLDNINGER	243.966	256.277
OMSÆTNINGSAKTIVER	4.420.953	5.180.962
AKTIVER I ALT	24.687.246	21.276.412

<u>Note</u>	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
5 Virksomhedskapital	500.000	500.000
5 Reserve for nettoopskrivninger	926.969	2.831.565
5 Overført overskud	4.416.439	1.940.158
5 Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	100.000
EGENKAPITAL	5.843.407	5.371.723
6 Kreditinstitutter	5.836.982	5.476.575
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	5.836.982	5.476.575
6 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	140.884	176.185
Pengeinstitutter	0	755.182
Leverandører af varer og tjenesteydelser	36.086	11.548
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.875.032	6.404.407
Anden gæld	5.954.856	3.080.793
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	13.006.857	10.428.115
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	18.843.838	15.904.690
PASSIVER I ALT	24.687.246	21.276.413

<u>Note</u>
3 Usikkerhed ved indregning og måling
4 Usikkerheder vedr. årsregnskabet
7 Eventualaktiver og eventualforpligtelser
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
9 Kontraktlige forpligtelser

1	Personaleomkostninger	2017	2016
	Gager og lønninger	1.620.940	1.582.164
	Pensioner	0	27.900
	Andre omkostninger til social sikring	30.697	16.694
	Diverse personaleomkostninger	177.941	98.170
	I ALT	1.829.578	1.724.928
	Det gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede	4	3

2	Skat af årets resultat	2017	2016
	Selskabsskat af årets skattepligtige indkomst	0	0
	Regulering af udskudt skat	1.474.600	99.400
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT	1.474.600	99.400

3 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har et tilgodehavende hos en tilknyttet virksomhed på kr. 1.010.850. Der er væsentligt usikkerhed forbundet med værdiansættelsen heraf, da indfrielsen er betinget af at de skattemæssige underskud hos den tilknyttede virksomhed kan udnyttes på koncernniveau. Det er usikkert om de kan udnyttes fuldt ud inden for de kommende tre-fem år.

4 Usikkerheder vedr. årsregnskabet

Selskabet har et skattemæssigt underskud på kr. 14.689.619 og har akkumulerede skattemæssige merafskrivninger m.v. på kr. 12.121.721. Den skattemæssige værdi heraf udgør 22 % svarende til kr. 564.900, 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.

5	Egenkapital	2017	2016
	VIRKSOMHEDSKAPITAL		
	Virksomhedskapital	500.000	500.000
	I ALT	500.000	500.000
	RESERVE FOR NETTOOPSKRIVNINGER		
	Overført fra tidligere år	2.831.565	1.406.201
	Årets opskrivninger	-1.904.596	1.425.364
	I ALT	926.969	2.831.565
	OVERFØRT OVERSKUD		
	Overført fra tidligere år	1.940.158	4.879.877
	Overført af årets resultat	2.476.281	-2.939.719
	I ALT	4.416.439	1.940.158
	HENLAGT TIL UDBYTTE		
	Overført fra tidligere år	100.000	101.200
	Udbetalt udbytte	-100.000	-101.200
	Forslag til årets resultatfordeling	0	100.000
	I ALT	0	100.000
	EGENKAPITAL I ALT	5.843.407	5.371.723

6	Langfristede gældsforpligtelser	2017	2016
	Langfristet gæld, der forfalder til betaling det kommende regnskabsår	140.884	176.185
	Langfristet gæld, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen	4.363.547	4.618.503

7 Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring for en tilknyttet virksomhed med samlet tilgodehavende på kr. 1.010.850 til sikring af den tilknyttede virksomheds fortsatte drift.

Selskabet har afgivet støtteerklæring for en tilknyttet virksomhed med et beløb der maksimalt kan udgøre kr. 1.300.000 til sikring af virksomhedens fortsatte drift.

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 2017 kr. 730.313.

Selskabet hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat. Den samlede skyldige selskabsskat fremgår balancen. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Virksomheden har stillet sikkerhed. Sikkerhedsstillelsen omfatter pant med en nominel værdi på kr. 94.855.000. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 11.083.922.

9 Kontraktlige forpligtelser

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

	<u>Forpligtelse</u>
Operationel leasing, bil	127.500
Huslejekontrakt	<u>75.120</u>
FORPLIGTELSE I ALT	<u>202.620</u>

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Niels Kruse

Direktør, bestyrelsesmedlem og dirigent

På vegne af: Real Capital A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-109529778849

IP: 2.128.45.106

2018-03-08 08:37:16Z

NEM ID 

Freddy Meyenburg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Real Capital A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-074058485316

IP: 85.129.89.70

2018-03-08 09:37:04Z

NEM ID 

Torben Binderup Rasmussen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Real Capital A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-834818468356

IP: 176.21.113.3

2018-03-08 12:48:02Z

NEM ID 

Stig German Mathiasen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Real Capital A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-670316973851

IP: 217.63.119.50

2018-03-09 10:19:00Z

NEM ID 

Kurt Lægård

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Lægård Revision - Statsautoriseret revisionsfirma

Serienummer: CVR:18437082-RID:1060001072948

IP: 91.236.186.191

2018-03-09 10:23:19Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: NCL08-22NOM-JE1VD-QZPT4-ZEXE7-DOCTG

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 tidsstempelt 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>