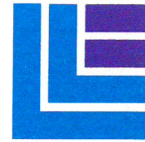


REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN

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

FUTURA ENGHUSENE ApS

CVR-NR. 29 53 06 29

ÅRSRAPPORT FOR 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 117 2015

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2 - 3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2014 for Futura Enghusene ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. decemeber 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 31. maj 2015

DIREKTION

Gert Bjerregaard Christensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til ledelsen i Futura Enghusene ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Futura Enghusene ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter 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 vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at selskabet har tabt over halvdelen af sin kapital.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER


-fortsat-

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

København, den 31. maj 2015

REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB



Palle Mørch
Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABSNAVN:**

Futura Enghusene ApS
c/o DATEA A/S
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr. 29 53 06 29

Hjemstedskommune: Lyngby-Taarbæk

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

DIREKTION:

Gert Bjerregaard Christensen

REVISOR:

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

LEDELSESBERETNING

HOVEDAKTIVITETER

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

USIKKERHEDER OG USÆDVANLIGE FORHOLD

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

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Selskabets driftsresultat udviser for regnskabsåret et resultat på -8.467.798 kr.

Årets resultat svarer til ledelsens forventninger.

Selskabet er omfattet af de selskabsretlige regler om kapitaltab. Selskabets ledelse forventer at kunne re-etablere egenkapitalen i de kommende år ved driftsmæssig optimering og udvikling af selskabets ejendomme.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Futura Enghusene ApS for perioden 1. januar - 31. december 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

ÆNDRING AF REGNSKABSPRAKSIS

Selskabet har i indeværende regnskabsår indregnet dagsværdireguleringen af renteswaps i resultatopgørelsen. Tidligere blev dagsværdireguleringen indregnet direkte på egenkapitalen. Praksisændringen har medført tilpasning af sammenligningstallene og forøger sidste års resultat før og efter skat med kr. 4.233.561. Balancesummen og egenkapital påvirkes med kr. 0.

Den anvendte regnskabspraksis er, bortset fra ovenstående, uændret i forhold til tidligere år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og ricisi, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Huslejeindtægter, indtægter ved salg af ejendomme, direkte omkostninger, herunder bogført værdi af solgte ejendomme og andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten bruttofortjeneste i henhold til årsregnskabslovens § 32.

Fortjeneste og tab ved salg af ejendomme medregnes i resultatopgørelsen i den periode, hvor salgsaftalen er endeligt indgået.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration og lokaler mv.
-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Ekstraordinære indtægter og omkostninger

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

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 defineres som grunde og bygninger, en del af en bygning - eller både grund og bygninger, som besiddes for at opnå lejeindtægter, kapitalgevinst eller begge dele.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles herefter til dagsværdi og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "Årets værdiregulering". Dagsværdi opgøres på grundlag af en normalindtjeningsmodel med udgangspunkt i en systematisk vurdering af de enkelte ejendommers forventede afkast.

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse af ejendommene afspejles i den opgjorte værdi.

Anskaffelser under 12.600 kr. udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

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

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

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 acontoskatter.

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

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

Gældsforpligtelser

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

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Finansielle instrumenter

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

RESULTATOPGØRELSE

Note	2014 Kr.	2013 Kr.
BRUTTORESULTAT	1.468.327	1.985.161
Administrationsomkostninger	-682.997	-289.763
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER	785.330	1.695.398
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	-6.000.000	-67.174
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	-5.214.670	1.628.224
1 Finansielle indtægter	21.281.195	4.234.247
2 Finansielle omkostninger	-28.294.434	-4.342.665
RESULTAT FØR EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER	-12.227.909	1.519.806
Ekstraordinærer indtægter	448.798	0
RESULTAT FØR SKAT	-11.779.111	1.519.806
3 Skat af årets resultat	3.311.313	-1.384.862
ÅRETS RESULTAT	-8.467.798	134.944
RESULTATDISPONERING		
Udbytte	0	0
Overført resultat	-8.467.798	134.944
Disponeret i alt	-8.467.798	134.944

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014**AKTIVER**

Note	2014	2013
	Kr.	Kr.
ANLÆGSAKTIVER:		
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
4 Investeringsejendomme	51.600.000	57.600.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	51.600.000	57.600.000
 OMSÆTNINGSAKTIVER:		
TILGODEHAVENDER:		
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	52.044	109.967
Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed	25.407.593	0
6 Udskudt skatteaktiv	10.228.493	7.155.026
Tilgodehavende selskabsskat i sambeskatning	237.846	0
Andre tilgodehavender	52.932	0
	35.978.908	7.264.993
Likvide beholdninger	566.344	135.925
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	36.545.252	7.400.918
AKTIVER I ALT	88.145.252	65.000.918

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014**PASSIVER**

Note	2014 Kr.	2013 Kr.
5 EGENKAPITAL:		
Selskabskapital	200.000	200.000
Overført resultat	-36.544.314	-28.076.515
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL I ALT	-36.344.314	-27.876.515
 HENSATTEFORPLIGTELSER:		
6 Udskudt skat	0	0
 7 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Prioritetsgæld	40.834.490	42.230.805
Gæld til tilknyttede virksomheder	42.992.397	0
	83.826.887	42.230.805
 KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Kortfristet del af langfristet gæld	1.379.692	1.376.800
Gæld til pengeinstitutter	3.210.843	43.297.851
Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.142	6.904
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.350.952	1.224.952
8 Øvrige finansielle forpligtelser	33.137.346	3.875.969
Anden gæld	1.562.703	864.152
	40.662.678	50.646.628
 GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	124.489.565	92.877.433
 PASSIVER I ALT	88.145.252	65.000.918
 9 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser		

NOTER

Note	2014 Kr.	2013 Kr.
1 FINANSIELLE INDTÆGTER, NETTO:		
Renter, tilknyttede virksomheder og andre nærtstående parter	280.547	0
Øvrige finansielle indtægter	21.000.648	4.234.247
	<u>21.281.195</u>	<u>4.234.247</u>
2 FINANSIELLE OMKOSTNINGER, NETTO:		
Renter, tilknyttede virksomheder og andre nærtstående parter	26.172	0
Øvrige finansielle omkostninger	28.268.261	4.342.665
	<u>28.294.434</u>	<u>4.342.665</u>
3 SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Skat af årets resultat	-237.846	0
Årets regulering udskudt skat	-3.073.467	1.384.862
	<u>-3.311.313</u>	<u>1.384.862</u>
4 INVESTERINGSEJENDOMME:		
Kostpris primo	66.620.613	66.620.613
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>66.620.613</u>	<u>66.620.613</u>
Værdiregulering primo	-9.020.613	-9.020.613
Årets afgang	0	0
Årets regulering	-6.000.000	0
Værdiregulering ultimo	<u>-15.020.613</u>	<u>-9.020.613</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>51.600.000</u>	<u>57.600.000</u>

NOTER

Note	2014 Kr.	2013 Kr.
5 EGENKAPITAL:		
Selskabskapital primo	200.000	200.000
Overført tidligere år	-28.076.515	-28.211.459
Overført årets resultat, jf. resultatdisponering	-8.467.798	134.944
	<u>-36.544.314</u>	<u>-28.076.515</u>
Egenkapital ultimo	<u>-36.344.314</u>	<u>-27.876.515</u>
		<u>2014 Kr.</u>
6 UDSKUDT SKAT / UDSKUDT SKATTEAKTIV:		
Saldo primo		-7.155.026
Årets regulering		<u>-3.073.467</u>
Saldo ultimo		<u>-10.228.493</u>
Den udskudte skat kan fordeles på følgende hovedposter:		
Investeringsejendomme		-13.482.997
Prioritetsgæld		-76.143
Skattemæssige underskud til fremførsel		<u>-29.966.445</u>
		<u>-43.525.586</u>
Udskudt skat, 23,5 % (22,0 %)		<u>-10.228.493</u>

7 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:

Af de samlede langfristede gældsforpligtelser, 85.207 t.kr. forfalder 77.689 t.kr. til betaling efter 5 år.

NOTER

	2014	2013
	Kr.	Kr.
8 ØVRIGE FINANSIELLE FORPLIGTELSER:		
Saldo primo	3.875.969	8.109.530
Overtaget negativ værdi	4.860.936	0
Årets regulering	<u>24.400.441</u>	<u>-4.233.561</u>
Saldo ultimo	<u>33.137.346</u>	<u>3.875.969</u>

Renteswaps er fordelt på følgende aftaler:

Hovedstol kr. 63.608.000 med markedsværdi på kr. -7.237.539 og udløb 30/9 2020. CIBRO 3,1113%.

Hovedstol kr. 11.500.000 med markedsværdi på kr. -5.424.736 og udløb 30/12 2027. CIBRO 4,76%.

Hovedstol kr. 8.500.000 med markedsværdi på kr. -4.949.411 og udløb 31/3 2037. CIBRO 4,65%.

Hovedstol kr. 28.000.000 med markedsværdi på kr. -12.653.126 og udløb 30/6 2027. CIBRO 5,07%.

Hovedstol kr. 26.300.000 med markedsværdi på kr. -2.872.531 og udløb 30/6 2017. CIBRO 5,19%

9 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER:

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter, 42.138 t.kr. er der afgivet pant i selskabets ejendomme, hvis bogførte værdi pr. 31. december 2014 andrager 51.600 t.kr.

Til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitut er der deponeret ejerpantebrev nom. 21.000 t.kr. i selskabets ejendomme, hvis bogførte værdi pr. 31. december 2014 andrager 51.600 t.kr.

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

- Real Estate Development ApS.
- Futura Bolig Administration ApS.
- Futura Ejendomsinvest ApS.
- Lejlighed Randers ApS.
- Villa Randers ApS.

Futura Enghusene ApS er sambeskattet med selskabets ultimative modervirksomhed Real Estate Development ApS og moderselskabets øvrige datterselskaber. Som helejet datterselskab hæfter Futura Enghusene 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.