



## Developer ApS

Vidtskue Vej 12  
7100 Vejle  
CVR-nr. 19911071

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
18.08.2020

---

**Søren Bruun**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Developer ApS  
Vidtskue Vej 12  
7100 Vejle

CVR-nr.: 19911071  
Hjemsted: Vejle  
Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Direktion

Søren Bruun

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Developer ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 18.08.2020

**Direktion**

**Søren Bruun**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Developer ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Developer ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Kolding, den 18-08-2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Lars Bjerregaard Nielsen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne29393

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at eje andele i datterselskaber samt aktiebesiddelse i andre selskaber.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2019 realiseret et overskud på 54.096 t.kr., som anses for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

De mellem balancedagen og regnskabsafleggelsen gennemførte tiltag til undgåelse af spredning af COVID-19, forrykker ikke vurderingen af årsrapporten for 2019, da der ikke er forhold som vil få effekt på årsregnskabet.

Tiltagene til undgåelse af spredning af COVID-19 forventes at få en negativ effekt på selskabets resultat for 2020, men det er ikke på nuværende tidspunkt muligt at foretage et pålideligt skøn over den samlede effekt.

# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(323.525)</b>	<b>(472.547)</b>
Af- og nedskrivninger	1	0	(207.323)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(323.525)</b>	<b>(679.870)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		5.748.172	6.058.492
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		240.725	140.759
Andre finansielle indtægter		52.569.928	8.839.084
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(12.493)	(17.452)
Andre finansielle omkostninger		(189.223)	(10.182.744)
<b>Resultat før skat</b>		<b>58.033.584</b>	<b>4.158.269</b>
Skat af årets resultat	2	(3.937.756)	1.820.249
<b>Årets resultat</b>		<b>54.095.828</b>	<b>5.978.518</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		54.095.828	5.978.518
<b>Resultatdisponering</b>		<b>54.095.828</b>	<b>5.978.518</b>



# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		13.107.442	13.659.270
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		15.000.000	0
Kapitalandele i associerede virksomheder		5.000	0
Andre tilgodehavender		3.082.233	0
<b>Finansielle aktiver</b>	3	<b>31.194.675</b>	<b>13.659.270</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>31.194.675</b>	<b>13.659.270</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13.437.499	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		375.000	0
Andre tilgodehavender		1.470.425	3.998.894
Tilgodehavende selskabsskat		0	4.085.204
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		1.923.751	2.147.385
<b>Tilgodehavender</b>		<b>17.206.675</b>	<b>10.231.483</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		170.585.035	140.825.457
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>170.585.035</b>	<b>140.825.457</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>18.806.098</b>	<b>12.341.414</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>206.597.808</b>	<b>163.398.354</b>
<b>Aktiver</b>		<b>237.792.483</b>	<b>177.057.624</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		195.077	0
Overført overskud eller underskud		229.821.271	175.920.520
<b>Egenkapital</b>		<b>230.216.348</b>	<b>176.120.520</b>
Bankgæld		0	1
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.012.493	748.553
Skyldig selskabsskat		3.199.840	0
Anden gæld		3.363.802	188.550
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.576.135</b>	<b>937.104</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.576.135</b>	<b>937.104</b>
<b>Passiver</b>		<b>237.792.483</b>	<b>177.057.624</b>

Eventualforpligtelser	4
-----------------------	---

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5
---------------------------------------	---

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	0	175.920.520	176.120.520
Årets opskrivninger	0	195.077	0	195.077
Overført til reserver	0	0	(195.077)	(195.077)
Årets resultat	0	0	54.095.828	54.095.828
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>195.077</b>	<b>229.821.271</b>	<b>230.216.348</b>

# Noter

## 1 Af- og nedskrivninger

	2019 kr.	2018 kr.
Afskrivninger på immaterielle aktiver	0	207.323
	<b>0</b>	<b>207.323</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	3.941.366	0
Regulering vedrørende tidligere år	(3.610)	(933.444)
Refusion i sambeskatning	0	(886.805)
	<b>3.937.756</b>	<b>(1.820.249)</b>

## 3 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Andre tilgode- havender kr.
Kostpris primo	9.993.738	0	0
Tilgange	0	5.000	3.082.233
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>9.993.738</b>	<b>5.000</b>	<b>3.082.233</b>
Opskrivninger primo	5.377.870	0	0
Andel af årets resultat	6.159.133	0	0
Udbytte	(6.300.000)	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>5.237.003</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Nedskrivninger primo	(1.712.338)	0	0
Årets nedskrivninger	(410.961)	0	0
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(2.123.299)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>13.107.442</b>	<b>5.000</b>	<b>3.082.233</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Ejerandel %
Real Estate 2000 ApS	Vejle	100
Supersellers ApS	Vejle	80
SK Ejendomsudvikling ApS	Vejle	52

<b>Kapitalandele i associerede virksomheder</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel %</b>
ComTeam A/S	Vejle	25

#### 4 Eventualforpligtelser

	<b>2019 kr.</b>	<b>2018 kr.</b>
Kautions- og garantiforpligtelser	8.798.000	7.241.000
<b>Eventualforpligtelser i alt</b>	<b>8.798.000</b>	<b>7.241.000</b>

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

#### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret værdipapirer og indestående. Stillet sikkerhed er maksimeret til 20. mio. kr.

#### Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Virksomheden har kautioneret for Supersellers ApS' gæld til Danske Bank. Bankgælden i Supersellers ApS udgør 0 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af immaterielle aktiver.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

**Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder**

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder**

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

**Balancen****Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

**Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. Kapitaladelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Tilgodehavende og skyldig selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

**Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. .

**Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.