

**Development ApS c/o Dansk Administrationscenter
Thyrasgade 4, 1.
8260 Viby J**

CVR-nr. 21 62 00 76

**Årsrapport for
1. juli 2019 - 30. juni 2020
(Selskabets 21. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 10/12 2020

Dirigent



Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Selskabsoplysninger	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	8
Balance 30. juni	9
Noter til årsrapporten	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for Development ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsregnskabet retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Betingelserne for at fravælge revision er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 3. december 2020

Direktion:



Henning Juel Møller



René Thomsen

Selskabsoplysninger

Selskabet:	Development ApS c/o Dansk Administrationscenter Thyrasgade 4, 1. 8260 Viby J CVR nr.: 21 62 00 76 Regnskabsår: 01.07 - 30.06
Direktion:	Henning Juel Møller René Thomsen
Ejerforhold:	AFS statsautoriserede revisorer ApS Freedom Invest ApS

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for Development ApSc/o Dansk Administrationscenter er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 kan resultatopgørelsens øverste poster sammendrages til posten "Bruttofortjeneste".

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre og andre driftsindtægter fratrukket eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger ejendomsomkostninger og administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Selskabets investeringsejendomme måles til markedsværdi baseret på en årlig vurdering af hver ejendom. Beregningen af markedsværdi er foretaget ved hjælp af en afkastningsbaseret model. Ved fastlæggelse af ejendommens indtægtsforhold tages der højde for de bestående lejekontrakter herunder den aktuelle leje og andre relevante forhold. Der reguleres for eventuel tomgangsleje. Lejeindtægter fradrages de driftsomkostninger, som påhviler ejendomme.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. 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 og for obligationslån svarer til restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2019/20	2018/19
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		1.047.467	300.122
Resultat før afskrivninger		1.047.467	300.122
Værdiregulering, investeringsejendomme		551.089	0
Resultat af primær drift		1.598.555	300.122
Finansielle omkostninger	1	656.671	180.838
Resultat før skat		941.884	119.284
Skat af årets resultat	2	207.213	26.236
Årets resultat		734.671	93.048
Resultatdisponering			
Årets resultat		734.671	93.048
Overført fra tidligere år		99.680	6.632
Til disposition		834.351	99.680
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		834.351	99.680
I alt		834.351	99.680

Balance 30. juni

	Note	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
		DKK	DKK
Aktiver			
Grunde og bygninger		32.010.000	31.458.911
Materielle anlægsaktiver i alt		32.010.000	31.458.911
Anlægsaktiver i alt		32.010.000	31.458.911
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	204.006
Andre tilgodehavender		37.275	0
Tilgodehavender i alt		37.275	204.006
Omsætningsaktiver i alt		37.275	204.006
Aktiver i alt		32.047.275	31.662.917

Balance 30. juni

	Note	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Passiver			
Virksomhedskapital	3	2.040.816	125.000
Overført overskud	3	834.351	99.680
Egenkapital i alt		2.875.167	224.680
Hensættelse til udskudt skat		121.557	56
Hensatte forpligtelser i alt		121.557	56
Gæld til realkreditinstitutter	4	23.496.754	23.808.986
Langfristede gældsforpligtelser i alt		23.496.754	23.808.986
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		178.420	44.610
Kreditinstitutter		242.497	71.686
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.760	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.428.305	5.870.843
Selskabsskat		111.892	26.180
Anden gæld		585.923	1.615.876
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.553.797	7.629.195
Gældsforpligtelser i alt		29.050.551	31.438.181
Passiver i alt		32.047.275	31.662.917
Virksomhedens væsentligste aktiviteter	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Eventualposter	7		

Noter til årsrapporten

1	Finansielle omkostninger	2019/20	2018/19
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	173.278	31.214
	Øvrige finansielle omkostninger	483.393	149.624
	Finansielle omkostninger i alt	656.671	180.838
2	Skat af årets resultat	2019/20	2018/19
	Årets aktuelle skat	85.712	26.180
	Årets udskudte skat	121.501	56
	Skat af årets resultat i alt	207.213	26.236
3	Egenkapital	Virksomheds-	Overført
		kapital	overskud
			Egenkapital i
			alt
	Saldo primo	2.040.816	99.680
	Årets resultat	0	734.671
	Egenkapital ultimo	2.040.816	834.351
4	Gæld til realkreditinstitutter	2019/20	2018/19
	DLR Kredit 19.110.000	19.110.000	19.110.000
	Amortiseret kostpris	-518.645	-518.645
	DLR Kredit 5.300.000	5.083.820	5.262.242
	Overført til kortfristet gæld	-178.420	-44.610
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	23.496.754	23.808.986

Af den langfristede gæld forfalder DKK 23.301.710 til betaling efter 5 år

Noter til årsrapporten

5 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb og salg af fast ejendom, kapitalanlæg i værdipapirer, ejendomsadministration samt handel i øvrigt. Herudover er selskabets formål, at udvikle ejendomme med videresalg for øje.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der givet pant tkr.24.410 i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 32.010.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der givet pant tkr. 5.382.

7 Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden FTD T statsautoriserede revisorer ApS. Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for skatter inden for sambeskatningskredsen.