

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

**CVR-nr. 21 62 00 76**

**Årsrapport for  
1. juli 2020 - 30. juni 2021  
(Selskabets 22. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 15 / 12 2021

**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 2020 - 30. juni 2021 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 13. december 2021

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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>878.881</b>	<b>1.047.467</b>
<b>Resultat før afskrivninger</b>		<b>878.881</b>	<b>1.047.467</b>
Værdiregulering, investeringsejendomme		3.463.750	551.089
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>4.342.631</b>	<b>1.598.555</b>
Finansielle indtægter		10.153	0
Finansielle omkostninger	1	663.440	656.671
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.689.344</b>	<b>941.884</b>
Skat af årets resultat	2	811.643	207.213
<b>Årets resultat</b>		<b>2.877.701</b>	<b>734.671</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Årets resultat		2.877.701	734.671
Overført fra tidligere år		834.351	99.680
<b>Til disposition</b>		<b>3.712.052</b>	<b>834.351</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til næste år		3.712.052	834.351
<b>I alt</b>		<b>3.712.052</b>	<b>834.351</b>



## Balance 30. juni

	Note	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
		DKK	DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>35.473.750</u>	<u>32.010.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>35.473.750</b></u>	<u><b>32.010.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>35.473.750</b></u>	<u><b>32.010.000</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>37.275</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>37.275</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>37.275</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>35.473.750</b></u>	<u><b>32.047.275</b></u>

## Balance 30. juni

	Note	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
		DKK	DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		2.040.816	2.040.816
Overført overskud		3.712.052	834.351
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>5.752.868</b>	<b>2.875.167</b>
Hensættelse til udskudt skat		883.825	121.557
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>883.825</b>	<b>121.557</b>
Gæld til realkreditinstitutter	3	23.318.076	23.496.754
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>23.318.076</b>	<b>23.496.754</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		178.800	178.420
Kreditinstitutter		320.728	242.497
Leverandører af varer og tjenesteydelser		54.974	6.760
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.220.247	4.428.305
Selskabsskat		135.080	111.892
Anden gæld		609.153	585.923
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.518.982</b>	<b>5.553.797</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>28.837.057</b>	<b>29.050.551</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>35.473.750</b>	<b>32.047.275</b>
Virksomhedens væsentligste aktiviteter	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Eventualposter	6		

# Noter til årsrapporten

<b>1</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	175.908	173.278
	Øvrige finansielle omkostninger	487.532	483.393
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>663.440</b>	<b>656.671</b>
<b>2</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>
	Årets aktuelle skat	49.368	85.712
	Årets udskudte skat	762.268	121.501
	Regulering af tidl. års skat	7	0
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>811.643</b>	<b>207.213</b>
<b>3</b>	<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>
	DLR Kredit 19.110.000	19.110.000	19.110.000
	Amortiseret kostpris	-518.645	-518.645
	DLR Kredit 5.300.000	4.905.521	5.083.820
	Overført til kortfristet gæld	-178.800	-178.420
	<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>	<b>23.318.076</b>	<b>23.496.754</b>

Af den langfristede gæld forfalder DKK 23.121.521 til betaling efter 5 år

## 4 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.

# Noter til årsrapporten

## 5 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. 33.200.

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

## 6 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.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## René Thomsen

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-415158501469  
Tidspunkt for underskrift: 15-12-2021 kl.: 13:31:49  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Henning Juel Møller

---

Som Direktør  
RID: 1155288592991  
Tidspunkt for underskrift: 15-12-2021 kl.: 14:36:18  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Henning Juel Møller

---

Som Dirigent  
RID: 1155288592991  
Tidspunkt for underskrift: 15-12-2021 kl.: 14:39:02  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 441d3d5arjh246368767

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).