

---

# *Udvikling & Investering ApS*

Høeghsmindevej 39, 2820 Gentofte

## Årsrapport for 2017

---

CVR-nr. 29 30 62 65

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 19/06 2018

Jørgen Skjødt  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Udvikling & Investering ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 19. juni 2018

## Direktion

Jørgen Skjødt

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Udvikling & Investering ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Udvikling & Investering ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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.

## Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det 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.

## Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at noterede kapitalandele indregnet under "Andre værdipapirer og kapitalandele" værdiansættes til tilnærmet salgsværdi i henhold til selskabets regnskabspraksis. Den indregnede værdi pr. 31. december 2015 er baseret på ikke ajourførte dagsværdiopgørelser. Værdiansættelsen af disse kapitalandele, indregnet med en dagsværdi på 3,5 mio. kr. højere end selskabets andel af indre værdi, er derfor behæftet med en særlig usikkerhed.”

## Udtalelse om ledelsesberetningen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

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.

Hellerup, den 19. juni 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Benny Voss  
statsautoriseret revisor  
mne15009

Conrad Mattrup Lundsgaard  
statsautoriseret revisor  
mne34529

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Udvikling & Investering ApS  
Høeghsmindevej 39  
2820 Gentofte

CVR-nr.: 29 30 62 65  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 30. december 2005  
Regnskabsår: 13. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Gentofte

### Direktion

Jørgen Skjødt

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Udvikling & Investering ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje ejendomme direkte eller gennem ejerskab i andre selskaber samt investere i værdipapirer.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på DKK 4.281.590, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 3.100.759.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2017 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Andre eksterne omkostninger		-23.750	-13.750
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-23.750</b>	<b>-13.750</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-519.619	-6.997
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		496.389	-98.652
Finansielle indtægter	1	57.479	31.509
Finansielle omkostninger	2	-4.271.133	-41.999
<b>Resultat før skat</b>		<b>-4.260.634</b>	<b>-129.889</b>
Skat af årets resultat	3	-20.956	5.333
<b>Årets resultat</b>		<b>-4.281.590</b>	<b>-124.556</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-23.247	-105.537
Overført resultat	-4.258.343	-19.019
	<b>-4.281.590</b>	<b>-124.556</b>



# Balance 31. december

## Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	4	1.666.311	2.269.030
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	1.329.303	814.839
Andre værdipapirer og kapitalandele		12.088	4.240.505
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>3.007.702</b>	<b>7.324.374</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.007.702</b>	<b>7.324.374</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.121.941	504.328
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		379.023	0
Andre tilgodehavender		65.026	0
Udskudt skatteaktiv		0	21.279
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.565.990</b>	<b>525.607</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>24</b>	<b>92</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.566.014</b>	<b>525.699</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.573.716</b>	<b>7.850.073</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.360.301	1.383.548
Overført resultat		1.615.458	5.873.801
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>3.100.759</b>	<b>7.382.349</b>
Anden gæld		64.336	131.100
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>64.336</b>	<b>131.100</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.750	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.357.370	95.275
Gæld til associerede virksomheder		0	212.723
Anden gæld		10.001	12.126
Periodeafgrænsningsposter		17.500	16.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.408.621</b>	<b>336.624</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.472.957</b>	<b>467.724</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.573.716</b>	<b>7.850.073</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

# Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	<u>57.479</u>	<u>31.509</u>
	<b><u>57.479</u></b>	<b><u>31.509</u></b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger til modervirksomhed	39.597	15.540
Andre finansielle omkostninger	5.244	26.459
Kursregulering, andre kapitalandele	<u>4.226.292</u>	<u>0</u>
	<b><u>4.271.133</u></b>	<b><u>41.999</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	0
Regulering af udskudt skat	<u>20.956</u>	<u>-5.333</u>
	<b><u>20.956</u></b>	<b><u>-5.333</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
<b>4 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	1.583.200	1.583.200
Overførsel	-19.992	0
Afgang i årets løb	-65.008	0
Kostpris 31. december	<u>1.498.200</u>	<u>1.583.200</u>
Værdireguleringer 1. januar	685.830	992.688
Overførsel	-18	0
Årets afgang	-58	0
Årets resultat	-517.643	-313.901
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	0	7.043
Værdireguleringer 31. december	<u>168.111</u>	<u>685.830</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>1.666.311</u></b>	<b><u>2.269.030</u></b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Management & Innovation ApS	København	530.000	100%	1.666.316	-517.643
				<u>1.666.316</u>	<u>-517.643</u>

## Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
<b>5 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	117.121	117.121
Overførsel	19.992	0
Kostpris 31. december	<u>137.113</u>	<u>117.121</u>
Værdireguleringer 1. januar	697.718	496.397
Overførsel	58	0
Årets resultat	494.414	201.321
Værdireguleringer 31. december	<u>1.192.190</u>	<u>697.718</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>1.329.303</u></b>	<b><u>814.839</u></b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Zenz Holding ApS	Gentofte	125.000	50%	2.344.676	978.020
Graham Bells vej, Skejby ApS	Skejby	200.000	20%	694.447	36.896
Cloud Advice ApS	København	530.000	23,52%	76.676	-8.400
				<u>3.115.799</u>	<u>1.006.516</u>

## 6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	1.383.548	5.873.801	7.382.349
Årets resultat	0	-23.247	-4.258.343	-4.281.590
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>1.360.301</u></b>	<b><u>1.615.458</u></b>	<b><u>3.100.759</u></b>

# Noter til årsregnskabet

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatning med 4 andre selskaber, hvor Investment & Consulting ApS fungerer som administrationsselskab. Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabet hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Udvikling & Investering ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

### Omregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen,

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelsen

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder” og ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 sambeskattet med andre danske hvor Invest & Consulting ApS fungerer som administrationsselskab. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posterne ”Kapitalandele i dattervirksomheder“ og ”Kapitalandele i associerede virksomheder“ den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle



# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udlig-

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.