

**Udvikling.dk ApS**  
**CVR-nr. 30233646**  
**Mommarkvej 16**  
**8600 Silkeborg**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.05.2016

**Dirigent**

---

Navn: Michael Skivesen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Udvikling.dk ApS  
Mømmarkvej 16  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 30233646

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Michael Skivesen, direktør

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Udvikling.dk ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 27.05.2016

### Direktion

Michael Skivesen  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Udvikling.dk ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Udvikling.dk ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 27.05.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Michael Bach  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering og dermed beslægtede formål.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et underskud på 93 t.kr. Ledelsen vurderer, at resultatet er mindre tilfredsstillende.

Årets resultat er væsentlig påvirket af de regnskabsmæssige afskrivninger på i alt 115 t.kr. vedrørende selskabets ejendommene. Årets resultat før skat og afskrivninger udgør et overskud på 31 t.kr.

Selskabets ejendomme er af en ekstern mægler vurderet til 8.480 t.kr. Ejendommene har pr. 31.12.2015 en regnskabsmæssig værdi på 8.223 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## **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.

### **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 nettoomsætning med fradrag af vareforbrug og eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### **Vareforbrug**

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå nettoomsætningen.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til associerede virksomheder, 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

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver 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.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.



## Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

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

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>325.261</b>	<b>321.242</b>
Af- og nedskrivninger		<u>(114.753)</u>	<u>(114.754)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>210.508</b>	<b>206.488</b>
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(294.188)</u>	<u>(308.647)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>(83.680)</b>	<b>(102.159)</b>
Skat af ordinært resultat	2	<u>(9.250)</u>	<u>(5.928)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(92.930)</u></b>	<b><u>(108.087)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(92.930)</u>	<u>(108.087)</u>
		<b><u>(92.930)</u></b>	<b><u>(108.087)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		8.222.742	8.337.496
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>8.222.742</b>	<b>8.337.496</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>8.222.742</b>	 <b>8.337.496</b>
Udskudt skat		17.000	18.000
Andre tilgodehavender		29.460	17.874
Periodeafgrænsningsposter		6.513	7.966
<b>Tilgodehavender</b>		<b>52.973</b>	<b>43.840</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b>82.000</b>	 <b>82.000</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>134.973</b>	 <b>125.840</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>8.357.715</b>	 <b>8.463.336</b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		133.125	133.125
Overført overskud eller underskud		154.333	247.263
<b>Egenkapital</b>		<b>287.458</b>	<b>380.388</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.847.497	5.844.913
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>5.847.497</b>	<b>5.844.913</b>
Bankgæld		1.427.693	1.469.709
Leverandører af varer og tjenesteydelser		110.611	79.746
Gæld til associerede virksomheder		290.387	281.929
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		47.224	45.367
Skyldig selskabsskat		71.672	63.422
Anden gæld	5	275.173	291.862
Periodeafgrænsningsposter		0	6.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.222.760</b>	<b>2.238.035</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.070.257</b>	<b>8.082.948</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.357.715</b>	<b>8.463.336</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Ejerforhold	7		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	133.125	247.263	380.388
Årets resultat	0	(92.930)	(92.930)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>133.125</b>	<b>154.333</b>	<b>287.458</b>

## Noter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>		
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>		
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger i øvrigt	284.369	299.379		
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	9.819	9.268		
	<b>294.188</b>	<b>308.647</b>		
	<b>2015</b>	<b>2014</b>		
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>		
<b>2. Skat af ordinært resultat</b>				
Aktuel skat	8.250	7.976		
Ændring af udskudt skat	1.000	(2.048)		
	<b>9.250</b>	<b>5.928</b>		
			<b>Grunde og bygninger</b>	
			<b>kr.</b>	
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>				
Kostpris primo			8.698.360	
<b>Kostpris ultimo</b>			<b>8.698.360</b>	
Af- og nedskrivninger primo			(360.864)	
Årets afskrivninger			(114.754)	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>			<b>(475.618)</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>			<b>8.222.742</b>	
	<b>Forfald inden</b>	<b>Forfald inden</b>	<b>Forfald efter</b>	<b>Restgæld efter</b>
	<b>12 måneder</b>	<b>12 måneder</b>	<b>12 måneder</b>	<b>5 år</b>
	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2015</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	5.847.497	5.844.913
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.847.497</b>	<b>5.844.913</b>

## Noter

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
<b>5. Anden gæld</b>		
Moms og afgifter	129.973	172.462
Andre skyldige omkostninger	145.200	119.400
	<u>275.173</u>	<u>291.862</u>

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld og bankgæld er sikret ved ejerpantebreve på nom. 8.230 t.kr. i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte grunde og bygninger udgør 8.223 t.kr.

Likvide beholdninger er deponeret til sikkerhed for bankgæld. Den regnskabsmæssige værdi af deponerede likvider udgør 82 t.kr.

Selskabet har via sin bankforbindelse stillet en projektgaranti på 82 t.kr. over for Silkeborg Kommune i forbindelse med udvikling af et ejendomsprojekt.

Der er tinglyst udlæg i selskabets ejendomme på i alt 156 t.kr. vedrørende gældsforpligtigelse optaget under anden gæld. Udlægget realiseres såfremt selskabet ikke løbende kan imødekomme afdrag på gælden.

## 7. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

SAMI ApS, Silkeborg

DVP Invest ApS, Silkeborg

MTJ Udvikling ApS, Silkeborg