

UDVIKLING.DK ApS

Bøllingsøgårdvej 14

8600 Silkeborg

CVR-nr. 30233646

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 03.06.2019

Dirigent

Navn: Michael Skivesen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2018	5
Balance pr. 31.12.2018	6
Egenkapitalopgørelse for 2018	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

UDVIKLING.DK ApS
Bøllingsøgårdvej 14
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 30233646
Hjemsted: Silkeborg
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Direktion

Michael Skivesen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.01.2018 – 31.12.2018 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 03.06.2019

Direktion

Michael Skivesen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i UDVIKLING.DK ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for UDVIKLING.DK ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 03.06.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Tonny Hummelgaard Knudsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne28661

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets har i regnskabsåret realiseret et overskud på 238 t.kr., hvilket vurderes som tilfredsstillende.

Årets resultat er negativt påvirket af salg af fast ejendom med et tab på 286 t.kr. inkl. handelsomkostninger.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi. De anvendte modeller mv., der er nærmere beskrevet under anvendt regnskabspraksis, er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, og en ændring i afkastkrav kan medføre væsentlige værdireguleringer.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		472.783	323.631
Andre driftsomkostninger		(286.000)	0
Driftsresultat		186.783	323.631
Andre finansielle omkostninger		(192.591)	(159.861)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		(5.808)	163.770
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		377.519	0
Resultat før skat		371.711	163.770
Skat af årets resultat	1	(133.986)	(36.570)
Årets resultat		237.725	127.200
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		237.725	127.200
		237.725	127.200

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsjendomme		11.950.000	9.070.000
Materielle anlægsaktiver	2	11.950.000	9.070.000
Anlægsaktiver		11.950.000	9.070.000
Aktiver bestemt for salg		2.295.000	0
Varebeholdninger		2.295.000	0
Andre tilgodehavender		43.105	10.000
Periodeafgrænsningsposter		2.177	0
Tilgodehavender		45.282	10.000
Likvide beholdninger		82.000	109.226
Omsætningsaktiver		2.422.282	119.226
Aktiver		14.372.282	9.189.226

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		133.125	133.125
Overført overskud eller underskud		1.191.330	953.605
Egenkapital		1.324.455	1.086.730
Udskudt skat		131.000	64.400
Hensatte forpligtelser		131.000	64.400
Gæld til realkreditinstitutter		7.645.299	6.904.373
Langfristede gældsforpligtelser	3	7.645.299	6.904.373
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	2.125.000	128.000
Bankgæld		379.604	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		65.600	69.983
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.177.709	646.947
Skyldig selskabsskat		149.073	99.081
Anden gæld		374.542	189.712
Kortfristede gældsforpligtelser		5.271.528	1.133.723
Gældsforpligtelser		12.916.827	8.038.096
Passiver		14.372.282	9.189.226
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	133.125	953.605	1.086.730
Årets resultat	0	237.725	237.725
Egenkapital ultimo	133.125	1.191.330	1.324.455

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	67.386	27.170
Ændring af udskudt skat	66.600	9.400
	133.986	36.570
		Investe- rings- ejendomme kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		8.698.360
Tilgange		4.997.480
Afgange		(2.421.855)
Kostpris ultimo		11.273.985
Opskrivninger primo		847.258
Årets opskrivninger		377.519
Tilbageførsel ved afgang		(220.761)
Opskrivninger ultimo		1.004.016
Af- og nedskrivninger primo		(475.618)
Tilbageførsel ved afgang		147.617
Af- og nedskrivninger ultimo		(328.001)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		11.950.000

Investeringssejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastkravet for selskabets ejendomme udgør ca. 6% pr. balancedagen.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
3. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	2.125.000	128.000	7.645.299	4.443.676
	2.125.000	128.000	7.645.299	4.443.676

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld og bankgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 11.950 t.kr.

Likvide beholdninger, 82 t.kr., er deponeret til sikkerhed for bankmellemværende.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning med fradrag af eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, der indregnes i forhold til lejekontrakter.

Andre eksterne omkostninger

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

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Aktiver bestemt for salg

Aktiver bestemt for salg er aktiver, hvor brugen er ophørt og aktivet er sat til salg. Aktiverne måles til regnskabsmæssig værdi på tidspunktet for omklassifikationen eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere, og der foretages ikke afskrivninger.

Tilgodehavender

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

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.

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.

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.

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 nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

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.