



Tlf.: 96 26 38 00  
herning@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Birk Centerpark 30  
DK-7400 Herning  
CVR-nr. 20 22 26 70

**UDVIKLING.DK APS**  
**BØLLINGSØGÅRDVEJ 14, 8600 SILKEBORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 27. maj 2024

---

Michael Skivesen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	UDVIKLING.DK ApS Bøllingsøgårdvej 14 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 30 23 36 46 Stiftet: 26. januar 2007 Kommune: Silkeborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Michael Skivesen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for UDVIKLING.DK ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 27. maj 2024

Direktion:

---

Michael Skivesen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i UDVIKLING.DK ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for UDVIKLING.DK ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Herning, den 27. maj 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Martin Jochens Lück  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35421

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme og dermed beslægtede formål.

### Usikkerhed ved 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.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et overskud på 782 tkr., hvilket vurderes som tilfredsstillende.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>469.599</b>	<b>494.452</b>
Andre driftsomkostninger.....		0	-58.350
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		909.592	750.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.379.191</b>	<b>1.186.102</b>
Øvrige finansielle omkostninger.....		-376.593	-250.788
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.002.598</b>	<b>935.314</b>
Skat af årets resultat.....	1	-221.276	-194.372
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>781.322</b>	<b>740.942</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		781.322	740.942
<b>I ALT</b> .....		<b>781.322</b>	<b>740.942</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		680.000	0
Investeringsjendomme.....		17.917.401	16.698.758
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>18.597.401</b>	<b>16.698.758</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>18.597.401</b>	<b>16.698.758</b>
Andre tilgodehavender.....		16.000	27.850
Tilgodehavende selskabsskat.....		14.526	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>30.526</b>	<b>27.850</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>82.000</b>	<b>82.000</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>112.526</b>	<b>109.850</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>18.709.927</b>	<b>16.808.608</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		133.125	133.125
Overført resultat.....		5.675.435	4.894.113
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>5.808.560</b>	<b>5.027.238</b>
Hensættelser til udskudt skat.....		937.937	740.135
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>937.937</b>	<b>740.135</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		8.749.822	8.331.242
Leasingforpligtelser.....		544.000	0
Deposita.....		272.001	181.002
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>9.565.823</b>	<b>8.512.244</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		326.717	375.730
Gæld til pengeinstitutter.....		102.828	400.100
Leasingforpligtelser.....		136.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		91.850	103.150
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....		1.624.775	1.532.627
Selskabsskat.....		0	86.582
Anden gæld.....		108.937	30.802
Periodeafgrænsningsposter.....		6.500	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.397.607</b>	<b>2.528.991</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>11.963.430</b>	<b>11.041.235</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>18.709.927</b>	<b>16.808.608</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>4</b>		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	133.125	4.894.113	5.027.238
Forslag til resultatdisponering.....		781.322	781.322
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>133.125</b>	<b>5.675.435</b>	<b>5.808.560</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	23.474	120.582	
Regulering af udskudt skat.....	197.802	73.790	
	<b>221.276</b>	<b>194.372</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	2
Kostpris 1. januar 2023.....	0	13.231.343	
Tilgang.....	680.000	309.051	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>680.000</b>	<b>13.540.394</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	0	3.467.415	
Årets værdireguleringer.....	0	909.592	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b>	<b>0</b>	<b>4.377.007</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>680.000</b>	<b>17.917.401</b>	
Finansielle leasingaktiver.....	850.000		

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Ejendomme
Dagsværdi 31. december 2023.....	17.917.401
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	909.592

Investeringssejendomme er målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model. Selskabet har 7 ejendomme beliggende i og omkring Silkeborg.

Afkastkravet for selskabets ejendomme udgør i gennemsnit ca. 4,4%.

**Langfristede gældsforpligtelser**

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt	3
Gæld til realkreditinstitutter.....	9.076.539	326.717	7.476.788	8.706.972	
Leasingforpligtelser.....	680.000	136.000	0	0	
Deposita.....	272.001	0	272.001	181.002	
	<b>10.028.540</b>	<b>462.717</b>	<b>7.748.789</b>	<b>8.887.974</b>	

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****4**

Prioritetsgæld og bankgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af ejendomme udgør 17.917 tkr.

Likvide beholdninger på 82 tkr. er deponeret til sikkerhed for bankmellemværende.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for UDVIKLING.DK ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0 %

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Leasingkontrakter

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing, jf. IAS 17), indregnes i balancen som aktiver. Aktiverne måles ved første indregning i balancen til kostpris opgjort til dagsværdi eller (hvis lavere) nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rente, eller alternativt virksomhedens lånerente, som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som selskabets øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.