



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 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 24. maj 2022

---

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
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 24. maj 2022

Direktion:

---

Michael Skivesen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

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

Vi har opstillet årsregnskabet for UDVIKLING.DK ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 24. maj 2022

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 2.011 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	2021 kr.	2020 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>625.621</b>	<b>474.294</b>
Andre driftsomkostninger.....		-25.000	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		2.200.000	300.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>2.800.621</b>	<b>774.294</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-330.074	-222.374
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>2.470.547</b>	<b>551.920</b>
Skat af årets resultat.....	1	-459.972	-125.743
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>2.010.575</b>	<b>426.177</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		2.010.575	426.177
<b>I ALT</b> .....		<b>2.010.575</b>	<b>426.177</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		17.457.108	13.260.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>17.457.108</b>	<b>13.260.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>17.457.108</b>	<b>13.260.000</b>
Periodeafgrænsningsposter.....		7.266	6.885
Tilgodehavender.....		7.266	6.885
Likvide beholdninger.....		82.000	82.000
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>89.266</b>	<b>88.885</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>17.546.374</b>	<b>13.348.885</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		133.125	133.125
Overført resultat.....		4.153.171	2.142.596
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>4.286.296</b>	<b>2.275.721</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		666.345	298.333
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b> .....		<b>666.345</b>	<b>298.333</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		792.010	842.312
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		9.363.483	7.949.827
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>10.155.493</b>	<b>8.792.139</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		320.027	210.500
Gæld til pengeinstitutter.....		244.521	269.675
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		80.600	80.600
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		1.443.505	943.817
Selskabsskat.....		63.960	44.410
Anden gæld.....		13.343	161.752
Deposita.....		272.284	271.938
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.438.240</b>	<b>1.982.692</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....		<b>12.593.733</b>	<b>10.774.831</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>17.546.374</b>	<b>13.348.885</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>4</b>		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	133.125	2.142.596	2.275.721
Forslag til resultatdisponering.....		2.010.575	2.010.575
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>133.125</b>	<b>4.153.171</b>	<b>4.286.296</b>

## NOTER

			Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	91.960	58.410	
Regulering af udskudt skat.....	368.012	67.333	
	<b>459.972</b>	<b>125.743</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

		Investerings- ejendomme	2
Kostpris 1. januar 2021.....		11.828.925	
Tilgang.....		4.347.108	
Afgang.....		-1.836.340	
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>		<b>14.339.693</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....		1.431.075	
Årets værdireguleringer.....		2.200.000	
Værdireguleringer solgte aktiver.....		-513.660	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....</b>		<b>3.117.415</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>		<b>17.457.108</b>	

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model. Selskabet har 8 ejendomme beliggende i og omkring Silkeborg.

Afkastkravet for selskabets ejendomme udgør i gennemsnit ca. 4,5%.

**Langfristede gældsforpligtelser**

	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt	3
Gæld til realkreditinstitutter.....	843.626	51.616	607.167	893.928	
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....	9.631.894	268.411	7.067.512	8.160.327	
	<b>10.475.520</b>	<b>320.027</b>	<b>7.674.679</b>	<b>9.054.255</b>	

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld og bankgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af ejendomme udgør 17.457 tkr.

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

4

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for UDVIKLING.DK ApS for 2021 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 driftsomkostninger

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

### 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

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

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

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

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **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 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.