



## Udvikling.dk ApS

Bøllingsøgårdvej 14  
8600 Silkeborg  
CVR-nr. 30233646

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
24.04.2020

---

**Michael Skivesen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2019	6
Balance pr. 31.12.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2019	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Udvikling.dk ApS  
Bøllingsøgårdvej 14  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 30233646  
Hjemsted: Silkeborg  
Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Direktion

Michael Skivesen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Papirfabrikken 26  
8600 Silkeborg

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 24.04.2020

**Direktion**

**Michael Skivesen**

# 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 01.01.2019 - 31.12.2019 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 revisors 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 24.04.2020

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

## **Tonny Hummelgaard Knudsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28661

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets har i regnskabsåret realiseret et overskud på 525 t.kr., hvilket vurderes som tilfredsstillende.

Årets resultat er negativt påvirket af salg af fast ejendom med et tab på 92 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 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>573.961</b>	<b>472.783</b>
Andre driftsomkostninger		(92.120)	(286.000)
<b>Driftsresultat</b>		<b>481.841</b>	<b>186.783</b>
Andre finansielle omkostninger		(233.448)	(192.591)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>248.393</b>	<b>(5.808)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		455.060	377.519
<b>Resultat før skat</b>		<b>703.453</b>	<b>371.711</b>
Skat af årets resultat	1	(178.364)	(133.986)
<b>Årets resultat</b>		<b>525.089</b>	<b>237.725</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		525.089	237.725
<b>Resultatdisponering</b>		<b>525.089</b>	<b>237.725</b>

# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsjendomme		11.000.000	11.950.000
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>11.000.000</b>	<b>11.950.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>11.000.000</b>	<b>11.950.000</b>
Aktiver bestemt for salg		0	2.295.000
<b>Varebeholdninger</b>		<b>0</b>	<b>2.295.000</b>
Andre tilgodehavender		31.137	43.105
Periodeafgrænsningsposter		0	2.177
<b>Tilgodehavender</b>		<b>31.137</b>	<b>45.282</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>89.376</b>	<b>82.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>120.513</b>	<b>2.422.282</b>
<b>Aktiver</b>		<b>11.120.513</b>	<b>14.372.282</b>



**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		133.125	133.125
Overført overskud eller underskud		1.716.419	1.191.330
<b>Egenkapital</b>		<b>1.849.544</b>	<b>1.324.455</b>
Udskudt skat		231.000	131.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>231.000</b>	<b>131.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.493.318	7.645.299
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>7.493.318</b>	<b>7.645.299</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	206.500	2.125.000
Bankgæld		0	379.604
Leverandører af varer og tjenesteydelser		80.600	80.600
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		788.581	2.177.709
Skyldig selskabsskat		141.580	149.073
Anden gæld		329.390	359.542
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.546.651</b>	<b>5.271.528</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.039.969</b>	<b>12.916.827</b>
<b>Passiver</b>		<b>11.120.513</b>	<b>14.372.282</b>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	133.125	1.191.330	1.324.455
Årets resultat	0	525.089	525.089
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>133.125</b>	<b>1.716.419</b>	<b>1.849.544</b>

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	78.364	67.386
Ændring af udskudt skat	100.000	66.600
	<b>178.364</b>	<b>133.986</b>

## 2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	11.273.985
Afgange	(1.405.060)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>9.868.925</b>
Opskrivninger primo	1.004.016
Årets opskrivninger	455.060
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.459.076</b>
Af- og nedskrivninger primo	(328.001)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(328.001)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>11.000.000</b>

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

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

## 3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	206.500	2.125.000	7.493.318	4.309.594
	<b>206.500</b>	<b>2.125.000</b>	<b>7.493.318</b>	<b>4.309.594</b>

## 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld og bankgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 11.000 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.

## 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 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 driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder 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 direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### **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 til 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.

**Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

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