

Udviklingselskabet af 2010 ApS

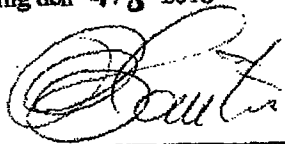
c/o Procasa ApS
Glentevej 70 B
2400 København NV

CVR-nr. 32 78 64 48

Årsrapport 2017

(8. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 4/8 2018



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2-4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13-16

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 for Udviklingsselskabet af 2010 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

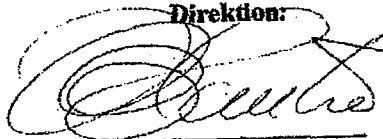
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4/52018

Direktion:



Carsten Tidgen Houtved

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Udviklingsselskabet af 2010 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Udviklingsselskabet af 2010 ApS for regnskabsåret 1. juli – 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli – 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

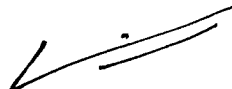
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Gentofte, den 4/5 2018
V & Co Revision
CVR-nr. 34 62 23 10
mne31478


Thomas Viscovich
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Udviklingselskabet af 2010 ApS
c/o Procasa ApS
Glentevej 70 B
2400 København NV

CVR-nr.: 32 78 64 48
Stiftet: 1. marts 2010
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar – 31. december
Omdannelsesår: 1. juli 2017 – 31. december 2017

Direktion

Carsten Tidgen Houtved

Revision

V & Co Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Smakkegårdsvej 217
2820 Gentofte

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive handel og investeringsvirksomhed vedrørende fast ejendom, at projektudvikle fast ejendom, samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Grundet er meget varierende ejendomsmarked er der usikkerhed forbundet med opgørelsen af dagsværdi af selskabets investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabets ledelse har i lighed med tidligere år anvendt en afkastbaseret model i forbindelse med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme. Den afkastbaserede værdiansættelsesmodel indeholder følgende hovedelementer; Lejeindtægter fratrukket drifts, vedligeholdelses- og administrationsomkostninger. De i afkastmodellen anvendte indtægter og omkostninger er baseret på de aktuelle tal for 2017 regnskabet, samt den forventede fremtidige normalindtjening. Den anvendte afkastprocent (4%) har væsentlig indflydelse på værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom.

Ledelsen forventer at reetablere selskabskapitalen via selskabets fortsatte drift.

Kapitalejer har bekræftet at ville støtte selskabet finansielt og likviditetsmæssigt frem til 31. december 2018, hvorved selskabet anses for fortsat drift.

Selskabet har i årets løb omlagt regnskabsår. Således indeholder driften for 2017 kun 6 måneder mens sammenligningstallet indeholder 12 måneder.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år. Selskabet har i årets løb omlagt regnskabsår. Således indeholder driften for 2017 kun 6 måneder mens sammenligningstallet indeholder 12 måneder.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor. Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjenesten

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning fratrukket vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er ejendomme som besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster. Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle, direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi jf. Årsregnskabsloven § 38.

Ændringer i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen i en særskilt linje i det regnskabsår hvori ændringen er opstået.

Dagsværdien fastsættes på grundlag af en beregning baseret på en afkastbaseret model for fremtidig normalindtjening.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealisationseværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostprisen for handelsvarer samt råvarer og hjælpemateriale omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationseværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen baseret for den for indeværende års anvendte skattesats.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet AXA Invest ApS er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som "selskabsskat" eller "tilgodehavende selskabsskat".

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse

for perioden 1. juli - 31. december 2017

Note	2017 kr.	12 mdr. t.kr.
BRUTTOFORTJENESTE	-39.457	-54
Afskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	0
DRIFTSRESULTAT	-39.457	-54
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	-343
Værdiregulering investeringsejendomme, netto	149.000	0
1 Finansielle indtægter	32.996	0
2 Finansielle omkostninger	-10.067	-31
RESULTAT FØR SKAT	132.472	-428
3 Skat af årets resultat	0	0
ÅRETS RESULTAT	132.472	-428
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	-118
Overført resultat	132.472	-310
DISPONERET I ALT	132.472	-428

Balance

pr. 31. december 2017

		AKTIVER	
Note		2017 kr.	30/06 2017 t.kr.
5	Investeringsejendomme	899.000	750
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
4	Materielle anlægsaktiver	899.000	750
	ANLÆGSAKTIVER	899.000	750
	Aktiver bestemt for videresalg	1.850.691	1.851
	Varebeholdninger	1.850.691	1.851
	Tilgodehavender fra salg	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0
	Andre tilgodehavender	5.437	265
	Tilgodehavender	5.437	265
	Likvide beholdninger	33.005	56
	OMSÆTNINGSAKTIVER	1.889.133	2.172
	AKTIVER	2.788.133	2.922

Balance

pr. 31. december 2017

PASSIVER

Note		2017 kr.	30/06 2017 t.kr.
	Selskabskapital	80.000	80
	Overført resultat	-965.658	-1.098
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
6	EGENKAPITAL	-885.658	-1.018
	Hensættelse til udskudt skat	0	0
	HENSATTE FORPLIGTELSER	0	0
	Gæld til kreditinstitutter, langfristet	2.900.000	750
7	Langfristede gældsforpligtelser	2.900.000	750
7	Kortfristet del af langfristet gæld	225.000	0
	Gæld til kreditinstitutter	0	2.375
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0
	Selskabsskat	0	0
	Anden gæld	548.791	815
	Kortfristede gældsforpligtelser	773.791	3.190
	GÆLDSFORPLIGTELSER	3.673.791	3.940
	PASSIVER	2.788.133	2.922
7	Eventualposter mv.		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Usikkerhed ved indregning eller måling		
10	Kapitaltab og fortsat drift		

	2017 kr.	12 mdr. t.kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	0	0
Andre finansielle indtægter	32.996	0
	32.996	0
 2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0
Andre finansielle omkostninger	10.067	31
	10.067	31
 3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
	0	0

2017
kr.

4 Materielle anlægsaktiver

	Investerings ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. juli 2017	750.000	0
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
 	<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2017	750.000	0
 	<hr/>	<hr/>
Op/Nedskrivninger 1. juli 2017	0	
Årets op/nedskrivning	149.000	
 	<hr/>	<hr/>
Op/nedskrivninger 31. december 2017	149.000	
 	<hr/>	<hr/>
Afskrivninger 1. juli 2017		0
Årets afskrivninger		0
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang		0
 	<hr/>	<hr/>
Afskrivninger 31. december 2017	0	0
 	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2017	899.000	0

5 Investeringsejendomme

Ved beregningen af dagsværdien af selskabets investeringsejendom er der anvendt en afkastprocent på 4%.

De i afkastmodellen anvendte indtægter og omkostninger er baseret på de aktuelle tal for 2017 regnskabet, samt den forventede fremtidige normalindtjening.

2017
kr.

6 Egenkapital

	1/7 2017	Udbetalt udbytte	Forslag til årets resultat- fordeling	31/12 2017
Selskabsskapital	80.000			80.000
Overført resultat	-1.098.130		132.472	-965.658
Henlagt til udbytte	0	0	0	0
	-1.018.130	0	132.472	-885.658

7 Langfristede gældsforpligtelser

	31/12 2017 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til pengeinstitutter	3.125.000	225.000	1.600.000
	3.125.000	225.000	1.600.000

7 Eventualposter mv.

Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i AXA Invest-koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelser udgør et større beløb.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, t.kr. 750, er der givet pant i Investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 899.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter t.kr. 2.375 er der givet pant i Aktiver bestemt for videresalg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 1.851.

2017
kr.

9 Usikkerhed ved indregning eller måling

Grundet er meget varierende ejendomsmarked er der usikkerhed forbundet med opgørelsen af dagsværdi af selskabets investeringsejendomme.

10 Kapitaltab og fortsat drift

Ledelsen forventer at reetablere selskabskapitalen via selskabets fortsatte drift.

Kapitalejer har bekræftet at ville støtte selskabet finansielt og likviditetsmæssigt frem til 31. december 2018.