

Udviklingselskabet af 2010 ApS

CVR-nr. 32 78 64 48

Glentevej 70 B, 2.

2400 København NV

Årsrapport 2016/17

7. regnskabsår

**Godkendt på selskabets ordinære general-
forsamling den, / 2017**

Carsten Tidgen Houtved
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance - aktiver	10
Balance - passiver	11
Noter	12 - 13

Selskabsoplysninger

Selskabet: Udviklingselskabet af 2010 ApS
 Glentevej 70 B, 2.
 2400 København NV

 CVR-nr.: 32 78 64 48
 Hjemsted: København

Direktion: Carsten Tidgen Houtved

Revision: Revisionsfirmaet Jørgen Larsen
 Egegårdsvej 36C, 1.
 2610 Rødovre

Pengeinstitut: Jyske Bank

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 for Udviklingselskabet af 2010 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen indeholder.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. november 2017

Direktionen:

Carsten Tidgen Houtved

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Udviklingselskabet af 2010 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Udviklingselskabet af 2010 ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

- 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.

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.

Rødovre, den 2. november 2017

Revisionsfirmaet Jørgen Larsen

CVR-nr. 54 47 15 56

Jørgen Larsen
Registreret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er drive handels og investeringsvirksomhed vedrørende fast ejendom, at projektudvikle fast ejendom, samt anden hermed forbunden forretningsaktivitet.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen. Det er ledelsens forventning, at egenkapitalen kan reetableres via fremtidig indtjening.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

De væsentligste områder af den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er omtalt nedenfor.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som kan udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af ydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

Aktiver

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den enkelte tilknyttede virksomheds resultat og udbytte.

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi.

Værdiansættelsen er sket ud fra en intern afkastbaseret værdiansættelsesmodel med udgangspunkt i den årlige nettoleje ved fuld udlejning.

Der er ved opgørelsen anvendt en diskonteringsfaktor på ca. 6 %.

Årets regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Varebeholdninger:

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som salgssum 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 nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Passiver

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 efter den balanceorienterede gældsmetode af alle 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 kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der ved 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.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til nominal restgæld. Hvis låneoptagelsen er forbundet med væsentlige kurstab eller kursgevinster, måles gælden til amortiseret kostpris. Væsentlige kurstab og gevinster fordeles over lånets løbetid med lige store beløb hvert år (simpelt gennemsnit).

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Bruttofortjeneste	-53.664	-74.471
Regulering af ejendom til dagsværdi	0	-399.309
Resultat før finansielle poster	-53.664	-473.780
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	-342.608	342.608
Finansielle omkostninger	-30.500	-105.897
Resultat før skat	-426.772	-237.069
1 Skat af årets resultat	0	76.258
Årets resultat	-426.772	-160.811
Forslag til resultatdisponering		
Nettoopskrivning efter indre værdis metode	-117.609	117.609
Overført resultat	-309.163	-278.420
Disponeret i alt	-426.772	-160.811

Balance pr. 30. juni 2017

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Investeringsjendomme	750.000	0
Materielle anlægsaktiver	750.000	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	342.609
Finansielle anlægsaktiver	0	342.609
Anlægsaktiver	750.000	342.609
Aktiver bestemt for salg	1.850.691	1.850.691
Varebeholdninger	1.850.691	1.850.691
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	263.968	0
Andre tilgodehavender	1.169	344
Tilgodehavender	265.137	344
Likvide beholdninger	55.830	12.493
Omsætningsaktiver	2.171.658	1.863.528
Aktiver i alt	2.921.658	2.206.137

Balance pr. 30. juni 2017

Passiver

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
2 Virksomhedskapital	80.000	80.000
2 Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	117.609
2 Overført resultat	-1.098.130	-788.967
Egenkapital	-1.018.130	-591.358
3 Kreditinstitutter	750.000	0
Langfristede gældsforpligtelser	750.000	0
3 Kreditinstitutter	2.975.000	2.680.000
Periodeafgrænsningsposter	28.125	0
Anden gæld	186.663	117.495
Kortfristede gældsforpligtelser	3.189.788	2.797.495
Gældsforpligtelser i alt	3.939.788	2.797.495
Passiver i alt	2.921.658	2.206.137
4 Pantsætninger		
5 Eventualforpligtelser		
6 Kapitaltab og going concern		

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
1 Selskabsskat og udskudt skat		
Årets skat	0	-76.258
Regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>0</u>
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>-76.258</u>
2 Egenkapital		
Virksomhedskapital:		
Saldo primo	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
Saldo ultimo	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode:		
Saldo primo	117.609	0
Årets resultat	<u>-117.609</u>	<u>117.609</u>
Saldo ultimo	<u>0</u>	<u>117.609</u>
Overført resultat:		
Saldo primo	-788.967	-510.547
Årets resultat	<u>-309.163</u>	<u>-278.420</u>
Saldo ultimo	<u>-1.098.130</u>	<u>-788.967</u>
Egenkapital ultimo	<u>-1.018.130</u>	<u>-591.358</u>
3 Kreditinstitutter		
Gæld til kreditinstitutter, der forfalder til betaling det kommende regnskabsår	<u>2.975.000</u>	<u>2.680.000</u>
Gæld til kreditinstitutter, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen	<u>750.000</u>	<u>0</u>
4 Pantsætninger		
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut på nominelt kr. 750.000 er der givet pant i selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi er kr. 750.000.		
5 Eventualforpligtelser		
Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter, og royalties indenfor sambeskatningskredsen og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.		

6 **Kapitaltab og going concern**

Selskabets egenkapital er ikke intakt. Ledelsen forventer at egenkapitalen vil blive reableret i de kommende regnskabsår via egen indtjening. Selskabets kapitalejer og investorer har tilkendegivet fortsat finansiel støtte i det kommende regnskabsår. Ledelsen aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.