

**Udviklingselskabet af 2010 ApS**

c/o Carsten Houtved  
Rosensøns Allé 41, 3. tv.  
1970 Frederiksberg

CVR-nr. 32 78 64 48

**Årsrapport 2020**

(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 26 / 2. 2021



Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2-4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14-17

## Ledelsespåtegning

---

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2020 for Udviklingselskabet 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 26/2 2021

Direktion:



Carsten 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. januar – 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 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 regnskabsbrugere 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 26/2 2021  
V & Co Revision  
CVR-nr. 34 62 23 10  
mne31478



Thomas Viscovich  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Udviklingselskabet af 2010 ApS  
c/o Carsten Houtved  
Rosenørns Allé 41, 3. tv.  
1970 Frederiksberg

CVR-nr.: 32 78 64 48  
Stiftet: 1. marts 2010  
Hjemsted: Frederiksberg  
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

**Direktion**

Carsten Houtved

**Revision**

V & Co Revision  
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**

Selskabets investeringsejendom måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og udviklingen i regnskabspraksis inden for området.

Målegrundlaget er den anslåede markedsværdi af selskabets investeringsejendom på statusdagen. Markedsværdien er opgjort på basis af en afkastbaseret målemetode.

Målemetoden er baseret på et forventet afkast af investeringen, hvorfor den er forbundet med en vis usikkerhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

Ledelsen forventer at reetablere selskabskapitalen via selskabets fortsatte drift og ved salg af varebeholdning.

Kapitalejer har bekræftet at ville støtte selskabet finansielt og likviditetsmæssigt frem til 31. december 2021, hvorved selskabet anses for fortsat drift.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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



Årsrapporten for 2020 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.

### **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, andre driftsindtægter, fratrukket vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær aktivitet i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder fortjeneste på anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær aktivitet i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder tab på anlægsaktiver.

### **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**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme er ejendomme som besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster. Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle, direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme 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 nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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

Nettorealiseringsværdi 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 gældsmetode 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. januar - 31. december 2020

Note	2020 kr.	2019 t.kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>-51.595</b>	<b>-26</b>
Afskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>-51.595</b>	<b>-26</b>
Værdiregulering investeringsejendomme, netto	49.824	0
1 Finansielle indtægter	0	0
2 Finansielle omkostninger	-108.984	-110
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-110.755</b>	<b>-136</b>
3 Skat af årets resultat	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-110.755</b>	<b>-136</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	-110.755	-136
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-110.755</b>	<b>-136</b>

**Balance**

pr. 31. december 2020

Note	<b>AKTIVER</b>		
	2020	2019	
	kr.	t.kr.	
	Investeringsejendomme	1.015.000	965
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
4	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.015.000</b>	<b>965</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>1.015.000</b>	<b>965</b>
	Aktiver bestemt for videresalg	1.990.691	1.991
	<b>Varebeholdninger</b>	<b>1.990.691</b>	<b>1.991</b>
	Tilgodehavender fra salg	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0
	Andre tilgodehavender	0	1
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>231.596</b>	<b>121</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>2.222.287</b>	<b>2.113</b>
	<b>AKTIVER</b>	<b>3.237.287</b>	<b>3.078</b>

**Balance**

pr. 31. december 2020

**PASSIVER**

Note	2020 kr.	2019 t.kr.
Selskabskapital	80.000	80
Overført resultat	-1.352.213	-1.241
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>-1.272.213</b>	<b>-1.161</b>
Hensættelse til udskudt skat	0	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Anden gæld, langfristet	4.475.000	3.975
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.475.000</b>	<b>3.975</b>
5 Kortfristet del af langfristet gæld	0	225
Gæld til kreditinstitutter	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0
Selskabsskat	0	0
Anden gæld	34.500	39
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>34.500</b>	<b>264</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>4.509.500</b>	<b>4.239</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>3.237.287</b>	<b>3.078</b>
6 <b>Eventualposter mv.</b>		
7 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
8 <b>Usikkerhed ved indregning eller måling</b>		
9 <b>Kapitaltab og fortsat drift</b>		

## Egenkapitalopgørelse

pr. 31. december 2020

	1/1 2020	Udbetalt udbytte	Forslag til årets resultat- fordeling	31/12 2020
Selskabsskapital	80.000	0	0	80.000
Overført resultat	-1.241.458	0	-110.755	-1.352.213
Henlagt til udbytte	0	0	0	0
	<b>-1.161.458</b>	<b>0</b>	<b>-110.755</b>	<b>-1.272.213</b>

## Noter

	2020	2.019
	kr.	t.kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	0	0
Andre finansielle indtægter	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0
Andre finansielle omkostninger	108.984	110
	<u>108.984</u>	<u>110</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>



**4 Materielle anlægsaktiver**

	Investerings ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2020	750.000	0
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<hr/>		
Kostpris 31. december 2020	750.000	0
<hr/>		
Op/Nedskrivninger 1. januar 2020	215.176	0
Årets op/nedskrivning	49.824	0
<hr/>		
Op/nedskrivninger 31. december 2020	265.000	0
<hr/>		
Afskrivninger 1. januar 2020	0	0
Årets afskrivninger	0	0
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
<hr/>		
Afskrivninger 31. december 2020	0	0
<hr/>		
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2020</b>	<b>1.015.000</b>	<b>0</b>

Opgørelse af dagsværdi er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.kr. 40, en forventet udlejningsprocent på 100% og et afkastkrav på 4,00% (2019: 4,25%). Hvis afkastsats ændres +/- 0,25% svarer det til en ændring i dagsværdi på TDKK +/- 55.

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommen anvendes til boligudlejning.

2020  
kr.**5 Langfristede gældsforpligtelser**

	31/12 2020	Afdrag	Restgæld
	Gæld i alt	næste år	efter 5 år
Anden gæld	4.475.000	0	4.475.000
	<b>4.475.000</b>	<b>0</b>	<b>4.475.000</b>

**6 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.

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for anden gæld på t.kr. 750, er der givet pant i Investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 1.015.

**8 Usikkerhed ved indregning eller måling**

Selskabets investeringsejendom måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og udviklingen i regnskabspraksis indenfor området.

Målegrundlaget er den anslåede markedsværdi af selskabets investeringsejendom på statusdagen. Markedsværdien er opgjort på basis af en afkastbaseret målemetode.

Målemetoden er baseret på et forventet afkast af investeringen, hvorfor den er forbundet med en vis usikkerhed.

**9 Kapitaltab og fortsat drift**

Ledelsen forventer at reetablere selskabskapitalen via selskabets fortsatte drift og ved salg af varebeholdning.

Kapitalejer har bekræftet at ville støtte selskabet finansielt og likviditetsmæssigt frem til 31. december 2021.