

DEVINCO ApS

Ålandsgade 12, 4 th
2300 København S

Årsrapport
1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

14/12/2016

Jesper Sørensen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

DEVINCO ApS
Ålandsgade 12, 4 th
2300 København S

CVR-nr: 33862024
Regnskabsår: 01/07/2015 - 30/06/2016

Revisor

Revisionsfirmaet Erik Hultquist
Hovedgaden 8
3460 Birkerød
DK Danmark
CVR-nr: 15396105
P-enhed: 1000916331

Ledespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for DEVINCO ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12/12/2016

Direktion

Jesper Sørensen
Direktør

Bestyrelse

Jesper Sørensen

Gitte Mortensen

Michael Stimose

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i DEVINCO ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for DEVINCO ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De 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.

Birkerød, 12/12/2016

Erik Hultquist
Registreret revisor HD/CAND. MERC. AUD.
Revisionsfirmaet Erik Hultquist
CVR: 15396105

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning samt køb og salg af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er pr. 1. juli 2015 fusioneret med søsterselskabet Lundegård Invest ApS.

Sammenligningstallene 2014/2015 er korrigeret i overensstemmelse hermed.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

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.

Omregning af fremmed valuta:

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

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttoresultat:

Bruttofortjeneste indregnes i resultatopgørelsen som nettoomsætning med fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning:

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser, handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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 postering direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Investeringsejendomme:

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte

foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering, der indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien måles på grundlag af afkastbaseret model, med udgangspunkt i det forventede afkast og et af ledelsen vurderet markedskonformt afkastskrav.

I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige investeringsejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af dagsværdien.

Finansielle anlægsaktiver:

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed indregnes og måles efter indre værdis metode, eller 0 kr. såfremt værdien er negativ.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af den tilknyttede virksomheds resultat.

Nettoopskrivning af kapitalandele overføres ved resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode under egenkapitalen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver:

Anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne værdi er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter:

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

Egenkapital:

Foreslået udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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.

Gældsforpligtelser:

Gæld er målt til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jul 2015 - 30. jun 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.951.194	2.200.000
Resultat af ordinær primær drift		1.951.194	2.200.000
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		141.545	165.000
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		1.654.194	342.000
Andre finansielle omkostninger		-689.062	-859.000
Ordinært resultat før skat		3.057.871	1.848.000
Skat af årets resultat		-309.254	-354.000
Årets resultat		2.748.617	1.494.000
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.748.617	1.494.000
I alt		2.748.617	1.494.000

Balance 30. juni 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Investeringsejendomme		45.421.000	45.421.000
Materielle anlægsaktiver i alt		45.421.000	45.421.000
Kapitalandele i associerede virksomheder		3.380.725	1.727.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	1	3.380.725	1.727.000
Anlægsaktiver i alt		48.801.725	47.148.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		21.606	48.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.693.886	3.108.000
Andre tilgodehavender		2.443	0
Periodeafgrænsningsposter		9.897	10.000
Tilgodehavender i alt		3.727.832	3.166.000
Likvide beholdninger		0	160.000
Omsætningsaktiver i alt		3.727.832	3.326.000
Aktiver i alt		52.529.557	50.474.000

Balance 30. juni 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.		501.000	500.000
Ikke indbetalt registreret kapital mv.		-375.000	-375.000
Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital		375.000	375.000
Overført resultat		14.966.225	12.219.000
Egenkapital i alt	2	15.467.225	12.719.000
Hensættelse til udskudt skat		2.528.570	2.528.000
Hensatte forpligtelser i alt		2.528.570	2.528.000
Gæld til realkreditinstitutter		29.285.773	29.751.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	29.285.773	29.751.000
Gæld til realkreditinstitutter		464.365	587.000
Gæld til banker		3.531.519	3.483.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		151.412	243.000
Skyldig selskabsskat		309.254	354.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		624.492	642.000
Periodeafgrænsningsposter		166.947	167.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.247.989	5.476.000
Gældsforpligtelser i alt		34.533.762	35.227.000
Passiver i alt		52.529.557	50.474.000

Noter

1. Finansielle anlægsaktiver i alt

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

Bastionen Ejendomme ApS, Kastrup	Anskaffelsessum	Ejerandel	Andel indre værdi	Andel resultat
	kr.		kr.	kr.
CVR nr. 34 46 96 87	1.384.902	7%	3.380.725	1.654.194

2. Egenkapital i alt

	Anpartskapital	Reserve for ikke indbetalt kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	125.000	375.000	4.194.667	4.694.667
Kapitaludvidelse fusion	1.000		8.022.941	8.023.941
Årets resultatdisponering			2.748.617	2.748.617
Egenkapital ultimo	126.000	375.000	14.966.225	15.467.225

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	29.750.138	464.365	29.285.773	27.414.229

4. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Udlejning samt køb og salg af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

I grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 45.421 tkr. er der stillet pant for prioritetsgæld på 29.750 tkr. og en bankgæld på 3.532 tkr.

6. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold:

Følgende anpartshavere er noteret i selskabets anpartshaverfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af anpartskapitalen:

Lundegård Holding ApS, Hornevej 7, 2770 Kastrup