

DEVINCO ApS

Krogdalen 55 1
2750 Ballerup

Årsrapport
1. juli 2019 - 30. juni 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

30/12/2020

Jesper Sørensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

DEVINCO ApS
Krogdalen 55 1
2750 Ballerup

CVR-nr: 33862024
Regnskabsår: 01/07/2019 - 30/06/2020

Revisor

Revisionsfirmaet Erik Hultquist
Blokken 13, 1
3460 Birkerød
DK Danmark
CVR-nr: 15396105
P-enhed: 1000916331

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2019 - 30. juni 2020 for DEVINCO ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Ballerup, den 30/12/2020

Direktion

Jesper Sørensen

Bestyrelse

Gitte Mortensen

Michael Stimose

Jesper Sørensen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Devinco ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Devinco ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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, 30/12/2020

Erik Halfdan Hultquist , mne453
Registreret revisor HD/CAND.MERC.AUD
Revisionsfirmaet Erik Hultquist
CVR: 15396105

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et resultat på -339 tkr., hvilket som forventet.

Selskabet har i regnskabsåret solgt en investeringsejendom.

Egenkapitalen udgør 15.771 tkr.

Ledelsen forventer et tilfredsstillende resultat for det kommende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, 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 selskabsskat og ændring 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.

BALANCEN

Investeringsjendomme:

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsjendomme 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, der for regnskabsåret er fastsat til 4 - 5% og et af ledelsen vurderet markedskonformt afkastskrav.

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

Finansielle anlægsaktiver:

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække tilknyttede virksomheders underbalance.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle og finansielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hver enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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**Udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisationsværdi.

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

Finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jul. 2019 - 30. jun. 2020

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		-279.965	2.146.293
Resultat af ordinær primær drift		-279.965	2.146.293
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		139.273	103.696
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		151.721	159.614
Andre finansielle omkostninger		-484.439	-497.667
Ordinært resultat før skat		-473.410	1.911.936
Skat af årets resultat		134.791	-397.826
Årets resultat		-338.619	1.514.110
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		3.000.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		139.273	103.696
Overført resultat		-3.477.892	1.410.414
I alt		-338.619	1.514.110
	Note		
Særlige poster fra resultatopgørelsen	1		

Balance 30. juni 2020

Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Investeringsejendomme		32.724.000	43.224.000
Materielle anlægsaktiver i alt		32.724.000	43.224.000
Kapitalandele i associerede virksomheder		3.867.867	3.728.594
Finansielle anlægsaktiver i alt		3.867.867	3.728.594
Anlægsaktiver i alt		36.591.867	46.952.594
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		39.259	102.481
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.033.113	3.409.471
Andre tilgodehavender		91.370	0
Periodeafgrænsningsposter		2.588	30.048
Tilgodehavender i alt		4.166.330	3.542.000
Likvide beholdninger		117.227	0
Omsætningsaktiver i alt		4.283.557	3.542.000
Aktiver i alt		40.875.424	50.494.594

Balance 30. juni 2020

Passiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Registreret kapital mv.		501.000	501.000
Ikke indbetalt registreret kapital mv.		-375.000	-375.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .		2.482.965	2.343.692
Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital og overkurs ...		375.000	375.000
Overført resultat		9.787.083	13.264.975
Forslag til udbytte		3.000.000	0
Egenkapital i alt		15.771.048	16.109.667
Hensættelse til udskudt skat		1.890.222	2.924.956
Hensatte forpligtelser i alt		1.890.222	2.924.956
Gæld til realkreditinstitutter		20.307.756	27.337.237
Gæld til banker		451.724	0
Skyldig selskabsskat		899.943	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		0	1.215.903
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	21.659.423	28.553.140
Gæld til realkreditinstitutter		311.046	650.000
Gæld til banker		53.433	1.002.278
Modtagne forudbetalinger fra kunder		170.001	168.260
Leverandører af varer og tjenesteydelser		147.131	77.002
Skyldig selskabsskat		397.826	397.826
Deposita		475.294	611.465
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.554.731	2.906.831
Gældsforpligtelser i alt		23.214.154	31.459.971
Passiver i alt		40.875.424	50.494.594

	Note
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	3

Noter

1. Særlige poster fra resultatopgørelsen

Under bruttofortjenesten indgår godtgørelsesvederlag til moderselskab på tkr. 2.500 ydet i tilknytning til realiseret salg af investeringsejendom i regnskabsåret.

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af selskabets langfristede gæld forfalder tkr. 17.409 til betaling efter 5 år.

3. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsejendom måles til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkrav er under hensende til ejendommens stand, beliggenhed og anvendelse fastsat til 4-5 % og et af ledelsen vurderet markedskonformt afkastkrav.

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet, der er administrationselskab i sambeskatningskredsen. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med administrationselskabet for danske selskabsskatter indenfor sambeskatningskredsen. Den samlede kendte nettoforpligtelse overfor SKAT indgår i administrationselskabets regnskab. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

I grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 32.724 tkr. er der stillet pant for prioritetsgæld på 20.619 tkr. og bankgæld på 505 tkr.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019/20
Gennemsnitligt antal ansatte	0