

# Udviklingselskabet Vest D/S 2011

## ApS

Sdr. Klintvej 31, 6830 Nørre Nebel  
CVR-nr. 33 96 38 66

## Årsrapport for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 31.03.23

Michael Askholm Neumann  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 18

---

---

**Selskabet**

---

Udviklingselskabet Vest D/S 2011 ApS  
Sdr. Klintvej 31  
6830 Nørre Nebel

Hjemsted: Varde  
CVR-nr.: 33 96 38 66  
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

---

**Direktion**

---

Michael Askholm Neumann

---

**Bestyrelse**

---

Michael Askholm Neumann  
Sandra Berlau Neumann  
Denise Neumann Lauridsen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22 for Udviklingsselskabet Vest D/S 2011 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørre Nebel, den 31. marts 2023

**Direktionen**

Michael Askholm Neumann

**Bestyrelsen**

Michael Askholm Neumann

Sandra Berlau Neumann

Denise Neumann Lauridsen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Udviklingsselskabet Vest D/S 2011 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Udviklingsselskabet Vest D/S 2011 ApS for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hvide Sande, den 31. marts 2023

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Claus Bredvig  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne31404

## Resultatopgørelse

Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-116.853</b>	<b>107.034</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-12.280	-37.869
Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger	-1.831.899	-215.000
Andre driftsomkostninger	-32.545	-38.765
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-1.993.577</b>	<b>-184.600</b>
3 Finansielle indtægter	0	103.105
4 Finansielle omkostninger	-456.477	-158.889
<b>Resultat før skat</b>	<b>-2.450.054</b>	<b>-240.384</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-2.450.054</b>	<b>-240.384</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-2.450.054	-240.384
<b>I alt</b>	<b>-2.450.054</b>	<b>-240.384</b>

	30.09.22	30.09.21
Note	DKK	DKK
<b>AKTIVER</b>		
Grunde og bygninger	3.797.047	3.734.095
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.797.047</b>	<b>3.734.095</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1	1
Andre værdipapirer og kapitalandele	185.456	31.250
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>185.457</b>	<b>31.251</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.982.504</b>	<b>3.765.346</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	1.864.333
Andre tilgodehavender	1.317.089	2.027.223
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.317.089</b>	<b>3.891.556</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>6.675</b>	<b>1.550</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.323.764</b>	<b>3.893.106</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>5.306.268</b>	<b>7.658.452</b>

		30.09.22	30.09.21
		DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>			
Note			
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	-37.942	2.412.112
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>42.058</b>	<b>2.492.112</b>
5	Gæld til realkreditinstitutter	0	759.699
5	Anden gæld	886.200	1.510.179
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>886.200</b>	<b>2.269.878</b>
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	55.000	119.855
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	201	51.506
	Gæld til tilknyttede virksomheder	240.135	240.135
	Anden gæld	4.082.674	2.484.966
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.378.010</b>	<b>2.896.462</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.264.210</b>	<b>5.166.340</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>5.306.268</b>	<b>7.658.452</b>
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.10.20 - 30.09.21		
Saldo pr. 01.10.20	80.000	2.652.496
Forslag til resultatdisponering	0	-240.384
Saldo pr. 30.09.21	80.000	2.412.112
Egenkapitalopgørelse for 01.10.21 - 30.09.22		
Saldo pr. 01.10.21	80.000	2.412.112
Forslag til resultatdisponering	0	-2.450.054
Saldo pr. 30.09.22	80.000	-37.942

## 1. Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Koncernen har som helhed haft en stram likviditet gennem nogen tid.

Koncernens (selskabets) ledelse forventer, at fremtidige indtægter fra konsulentindtægter samt fra en af de tilknyttede virksomheders erhvervede rettigheder og kapitalandele vil forbedre koncernens likviditet.

Selskabets hovedanpartshaver har tilkendegivet at ville stille den nødvendige likviditet til rådighed for selskabet og en af de tilknyttede virksomheder i det kommende år.

## 2. Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i konsulentarbejde, handel med ejendomsoptioner, ejendomshandel (mægler) m.m. samt køb- salg/projektudvikling.

	2021/22 DKK	2020/21 DKK
<b>3. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	87.836
Renteindtægter i øvrigt	0	15.269
I alt	0	103.105

**4. Finansielle omkostninger**

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	7.200
Renteomkostninger i øvrigt	206.074	145.586
Øvrige finansielle omkostninger	250.403	6.103
Øvrige finansielle omkostninger	456.477	151.689
I alt	456.477	158.889

**5. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.22	Gæld i alt 30.09.21
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	0	805.299
Anden gæld	55.000	725.000	941.200	1.584.434
I alt	55.000	725.000	941.200	2.389.733

## 6. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 0 på balancedagen, hvoraf t.DKK 0 er indregnet i balancen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.700, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 1.700 svarende til tilgodehavende salgspromenu (andre tilgodehavender) for Mærskvej 7. Ejerpantebrevne er fordelt på i alt t.DKK 700 deponeret til sikkerhed for gæld til ejendomskreditselskab/kreditinstitut, medens ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.000 henligger i selskabets besiddelse.

Selskabet har udstedt ejerpanebreve på i alt t.DKK 1.200, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 2.300. Ejerpantebrevne er deponeret til sikkerhed for pantebrevsselskaber/kreditinstitutter.

## 8. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

### LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelse vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning og andre driftsindtægter samt andre ekstene omkostninger.

**8. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Nettoomsætning**

Indtægter fra salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med levering af tjenesteydelserne (leveringsmetoden). Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, gevinst på gæld samt gevinster ved salg af materielle anlægsaktiver.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsomkostninger, bilomkostninger og administrationsomkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Bygninger	50	3.200.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### **Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der overstiger normale nedskrivninger**

Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der overstiger normale nedskrivninger, omfatter nedskrivninger på varebeholdninger, tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser og andre omsætningsaktiver, som på grund af deres art eller størrelse eller efter virksomhedens forhold i øvrigt anses at overstige normale nedskrivninger.

### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Udbytte fra kapitalandele, der måles til kostpris, indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver**

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### **Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til kostpris med fradrag for eventuel nedskrivning. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.



## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Hvis der udloddes udbytte fra kapitalandele i dattervirksomheder, der overstiger årets indtjening fra den pågældende virksomhed, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele, der ikke er klassificeret som tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder eller kapitalinteresser, og som ikke handles på et aktivt marked, måles i balancen til kostpris.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.