

**Udviklingselskabet  
Sjælland ApS**  
Eltangvej 230  
6000 Kolding  
CVR-nr. 37272523

**Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 02.05.2018

**Dirigent**

---

Navn: Clas Nylandsted Andersen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Udviklingselskabet Sjælland ApS  
Eltangvej 230  
6000 Kolding

CVR-nr.: 37272523  
Stiftet: 01.12.2015  
Hjemsted: Kolding  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Bestyrelse

Klaus Hansson  
Steen Sørensen  
Clas Nylandsted Andersen

### Direktion

Klaus Hansson, direktør

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
Postbox 200  
6701 Esbjerg

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Udviklingsselskabet Sjælland ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 02.05.2018

### Direktion

Klaus Hansson  
direktør

### Bestyrelse

Klaus Hansson

Steen Sørensen

Clas Nylandsted Andersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Udviklingsselskabet Sjælland ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Udviklingsselskabet Sjælland ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Esbjerg, den 02.05.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jesper Smedegaard Larsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne18510

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i jord og ejendomme med henblik på udvikling og videresalg.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et underskud på 91 t. kr. mod et underskud på 441 t. kr. i 2016. Ledelsen anser årets resultat for værende utilfredsstillende.

Selskabet er omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabslovens §119. Anpartshaverne har erklæret at ville understøtte selskabet finansielt.

Årets resultat er et udslag af markedssituationen og der er efter regnskabsårets afslutning indgået købsaftaler i et omfang så anpartskapitalen er reetableret.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste/tab</b>		<b>357.739</b>	<b>(64.029)</b>
Andre finansielle omkostninger	3	(474.093)	(499.599)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(116.354)</b>	<b>(563.628)</b>
Skat af årets resultat	4	25.238	122.639
<b>Årets resultat</b>		<b>(91.116)</b>	<b>(440.989)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(91.116)	(440.989)
		<b>(91.116)</b>	<b>(440.989)</b>



**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Udskudt skat		<u>61.000</u>	<u>0</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	5	<u><b>61.000</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>61.000</b></u>	<u><b>0</b></u>
Varer under fremstilling		<u>13.996.337</u>	<u>13.009.136</u>
<b>Varebeholdninger</b>		<u><b>13.996.337</b></u>	<u><b>13.009.136</b></u>
Andre tilgodehavender		711.806	26.548
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>0</u>	<u>122.639</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>711.806</b></u>	<u><b>149.187</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>248.223</b></u>	<u><b>629.585</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>14.956.366</b></u>	<u><b>13.787.908</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><b>15.017.366</b></u>	<u><b>13.787.908</b></u>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		<u>(532.105)</u>	<u>(440.989)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>(482.105)</u></b>	<b><u>(390.989)</u></b>
Ansvarlig lånekapital	6	1.300.000	1.300.000
Deposita		35.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		756.065	482.970
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.596.179	5.459.357
Gæld til associerede virksomheder		3.821.548	3.639.570
Skyldige sambeskatningsbidrag		35.762	0
Anden gæld		<u>1.954.917</u>	<u>3.297.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>15.499.471</u></b>	<b><u>14.178.897</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>15.499.471</u></b>	<b><u>14.178.897</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>15.017.366</u></b>	<b><u>13.787.908</u></b>
Going concern	1		
Personaleomkostninger	2		
Eventualforpligtelser	7		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	50.000	(440.989)	(390.989)
Årets resultat	0	(91.116)	(91.116)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>(532.105)</b>	<b>(482.105)</b>

## Noter

### 1. Going concern

Selskabets kapital er tabt og samtidig er selskabets kreditfaciliteter i pengeinstituttet begrænsede. Selskabet har sikret likviditeten ved at have modtaget støtteerklæring fra kapitalejerne, hvor de har forpligtet sig til at støtte selskabet indtil 01.01.2019. Ledelsen vurderer, at kapitalberedskabet herefter er tilstrækkeligt til gennemførelse af den planlagte drift og aktiviteterne i 2018. Støtteerklæringen er gengivet i sin helhed nedenfor:

*”Undertegnede kapitalejer bekræfter herved at forpligtige sig til i perioden indtil den 31. december 2018 på anfordring ad én eller flere gange at tilføre Udviklingselskabet Sjælland ApS den likviditet som måtte være nødvendig for, at Udviklingselskabet Sjælland ApS kan indfri sine forpligtelser i takt med, at de forfalder.*

*Tilførslen af likvide midler skal ske i form af egenkapital, som en kapitalforhøjelse eller som fremmedkapital ved ydelse af pengelån, der tidligst forfalder til betaling 31. december 2018, og som fra kapitalejers' side er uopsigelig i perioden indtil den 31. december 2018, og med et beløb, der efter ledelsen i Udviklingselskabet Sjælland ApS' skøn, er tilstrækkeligt til, at Udviklingselskabet Sjælland ApS kan opfylde sine forpligtelser i takt med, at de forfalder.*

*Indeståelsen består uanset om der i perioden er sket kapitaltilførsel til Udviklingselskabet Sjælland ApS. Denne indeståelse for tilførsel af likviditet er uigenkaldelig og kan i øvrigt uden særlige betingelser eller vilkår gøres gældende af ledelsen i kapitalejerselskabet.”*

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	288.814	299.358
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	181.978	199.570
Øvrige finansielle omkostninger	3.301	671
	<u>474.093</u>	<u>499.599</u>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	35.762	0
Ændring af udskudt skat	(61.000)	0
Refusion i sambeskatning	0	(122.639)
	<b>(25.238)</b>	<b>(122.639)</b>
		<b>Udskudt</b>
		<b>skat</b>
		<b>kr.</b>
<b>5. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Tilgange		61.000
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>61.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>61.000</b>

### 6. Ansvarlig lånekapital

Ansvarlig lånekapital omfatter anfordringsgældsbreve udstedt til selskabsdeltagere. Anfordringsgældsbrevene kan opsiges og kræves helt eller delvist indfriet uden varsel. De ansvarlige lån forrentes med den gældende mindsterente pt. 0% p.a.

### 7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Klaus Hansson Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen, og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, vareforbrug og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

#### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

#### Balancen

##### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen indeholder projektkomkostninger, som selskabet har forpligtet sig til at afholde.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Andre finansielle forpligtelser

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

### Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.