

Udviklingselskabet Tostrupvej ApS

Godthåbsvej 6 B, 9230 Svenstrup J

CVR-nr. 39 08 01 33

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. maj 2020.

Kristian Bundgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Udviklingsselskabet Tostrupvej ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup J, den 22. april 2020

Direktion

Flemming Lund

Kristian Bundgaard

Bestyrelse

Rolf Eric Bjerregaard
formand

Mogens Sørensen

Flemming Lund

Kristian Bundgaard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Udviklingselskabet Tostrupvej ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Udviklingselskabet Tostrupvej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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.

Aalborg, den 22. april 2020

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Jens Aaen

statsautoriseret revisor
mne14950

Selskabsoplysninger

Selskabet	Udviklingselskabet Tostrupvej ApS Godthåbsvej 6 B 9230 Svenstrup J
	CVR-nr.: 39 08 01 33
	Stiftet: 10. november 2017
	Hjemsted: Svenstrup J
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Rolf Eric Bjerregaard, formand Mogens Sørensen Flemming Lund Kristian Bundgaard
Direktion	Flemming Lund Kristian Bundgaard
Revisor	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af køb, salg og udvikling af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 64 t.kr. mod 108 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -7 t.kr. mod 35 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende, idet der i året er påløbet omkostninger i forbindelse med udvikling af ejendommen fra erhvervsområde til byområde.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/1 2019 - 31/12 2019	10/11 2017 - 31/12 2018
Bruttofortjeneste	64.172	108.200
Andre finansielle indtægter	1.059	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-74.687	-62.021
Resultat før skat	-9.456	46.179
Skat af årets resultat	2.080	-10.847
Årets resultat	-7.376	35.332
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	35.332
Disponeret fra overført resultat	-7.376	0
Disponeret i alt	-7.376	35.332

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Omsætningsaktiver		
Handelsejendomme	3.961.781	3.656.370
Varebeholdninger i alt	3.961.781	3.656.370
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	1.734
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	62.431	0
Udskudte skatteaktiver	2.080	0
Andre tilgodehavender	47.549	300
Tilgodehavender i alt	112.060	2.034
Likvide beholdninger	86.007	66.050
Omsætningsaktiver i alt	4.159.848	3.724.454
Aktiver i alt	4.159.848	3.724.454

Balance 31. december

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
2 Virksomhedskapital	50.000	50.000
3 Overkurs ved emission	700.000	700.000
4 Overført resultat	27.956	35.332
Egenkapital i alt	777.956	785.332
Gældsforpligtelser		
Deposita	65.951	34.350
Langfristede gældsforpligtelser i alt	65.951	34.350
Gæld til pengeinstitutter	3.279.491	2.863.583
Gæld til tilknyttede virksomheder	33.300	22.753
Selskabsskat	0	10.847
Anden gæld	3.150	3.589
Periodeafgrænsningsposter	0	4.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.315.941	2.904.772
Gældsforpligtelser i alt	3.381.892	2.939.122
Passiver i alt	4.159.848	3.724.454
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		

Noter

	1/1 2019 - 31/12 2019	10/11 2017 - 31/12 2018
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	4.033
Andre finansielle omkostninger	<u>74.687</u>	<u>57.988</u>
	<u>74.687</u>	<u>62.021</u>
2. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2019	50.000	4
Kontant kapitaludvidelse	<u>0</u>	<u>49.996</u>
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
3. Overkurs ved emission		
Overkurs ved emission 1. januar 2019	700.000	0
Årets overkurs ved emission	<u>0</u>	<u>700.000</u>
	<u>700.000</u>	<u>700.000</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2019	35.332	0
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-7.376</u>	<u>35.332</u>
	<u>27.956</u>	<u>35.332</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 4.300 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i grunde og bygninger.

Af selskabets likvide beholdninger er t.kr. 3.575 deponeret til sikkerhed for opfyldes af overdragelsesvilkår.

Noter

6. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Bauta Gruppen IVS, CVR-nr. 37437204 som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Udviklingselskabet Tostrupvej ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurs tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsakti-vet.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationseværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationseværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Overkurs ved emission

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet. Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Udviklingsselskabet Tostrupvej ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.