



## Selskabet af 14/6 2010 A/S

Sønderbyvej 13  
6091 Bjert  
CVR-nr. 20059885

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
24.08.2020

---

**Kaj Andreas Jensen Herse**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Selskabet af 14/6 2010 A/S

Sønderbyvej 13

6091 Bjert

CVR-nr.: 20059885

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Bestyrelse

René Herse, formand

Kaj Andreas Jensen Herse

Grethe Kirstine Herse

## Direktion

Kaj Andreas Jensen Herse

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Selskabet af 14/6 2010 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 24.08.2020

## Direktion

**Kaj Andreas Jensen Herse**

## Bestyrelse

**René Herse**  
formand

**Kaj Andreas Jensen Herse**

**Grethe Kirstine Herse**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Selskabet af 14/6 2010 A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Selskabet af 14/6 2010 A/S for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

### **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.

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.

Kolding, den 24.08.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Lone Merete Hansen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne29390

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med sidste år omfattet ejendomsudlejning.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 176 t.kr., hvilket af ledelsen vurderes tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>593.884</b>	<b>591.769</b>
Personaleomkostninger	1	(4.000)	(50.500)
<b>Driftsresultat</b>		<b>589.884</b>	<b>541.269</b>
Andre finansielle indtægter		0	73
Andre finansielle omkostninger	2	(364.565)	(291.282)
<b>Resultat før skat</b>		<b>225.319</b>	<b>250.060</b>
Skat af årets resultat	3	(49.438)	(55.028)
<b>Årets resultat</b>		<b>175.881</b>	<b>195.032</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		175.881	195.032
<b>Resultatdisponering</b>		<b>175.881</b>	<b>195.032</b>



# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		8.000.000	8.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>8.000.000</b>	<b>8.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.000.000</b>	<b>8.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		89.777	86.417
Andre tilgodehavender		77	7.573
<b>Tilgodehavender</b>		<b>89.854</b>	<b>93.990</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>89.854</b>	<b>93.990</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.089.854</b>	<b>8.093.990</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		180.857	4.976
<b>Egenkapital</b>		<b>1.180.857</b>	<b>1.004.976</b>
Udskudt skat		667.000	654.698
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>667.000</b>	<b>654.698</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.859.312	400.096
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>4.859.312</b>	<b>400.096</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	208.620	133.657
Bankgæld		898.604	5.617.052
Gæld til tilknyttede virksomheder		38.179	23.712
Skyldige sambeskatningsbidrag		37.136	28.779
Anden gæld	6	134.809	165.683
Periodeafgrænsningsposter		65.337	65.337
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.382.685</b>	<b>6.034.220</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.241.997</b>	<b>6.434.316</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.089.854</b>	<b>8.093.990</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	4.976	1.004.976
Årets resultat	0	175.881	175.881
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>180.857</b>	<b>1.180.857</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Gager og lønninger	6.500	50.500
Andre omkostninger til social sikring	(2.500)	0
	<b>4.000</b>	<b>50.500</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>0</b>	<b>0</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	563	48
Renteomkostninger i øvrigt	364.002	291.234
	<b>364.565</b>	<b>291.282</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	37.136	28.779
Ændring af udskudt skat	12.302	26.249
	<b>49.438</b>	<b>55.028</b>

## 4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	7.555.063	148.754
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.555.063</b>	<b>148.754</b>
Af- og nedskrivninger primo	(1.298.406)	(148.754)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(1.298.406)</b>	<b>(148.754)</b>
Dagsværdireguleringer primo	1.743.343	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>1.743.343</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>8.000.000</b>	<b>0</b>

Selskabets investeringsejendom består af én butiksejendom på i alt 1.150m<sup>2</sup>, samt en ubebygget grund. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Ejendommen er 100% udlejet. Den årlige leje udgør pr. 31.12.2019 847 t.kr. Lejen

stiger Jf. lejekontrakt minimum 2% årligt. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 9,4% pr. 31.12.2019. En ændring af afkastkravet med gennemsnit +0,5%- point vil medføre en ændre i dagsværdien på henholdsvis 365 t. kr. og (328) t. kr.

Med udgangspunkt i Nybolig Erhvervs markedsrapporter vurderes det at afkastkravet for en bygning med denne beliggenhed ligger i niveauet 8% - 9,75%.

Ubebygget grund er værdiansat til forventet nettorealizationsværdi.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Årets dagsværdireguleringer udgør 0 kr.

## 5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	208.620	133.657	4.859.312	3.721.709
	<b>208.620</b>	<b>133.657</b>	<b>4.859.312</b>	<b>3.721.709</b>

## 6 Anden gæld

	2019 kr.	2018 kr.
Moms og afgifter	98.809	97.323
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	0	7.985
Feriepengeforpligtelser	0	6.000
Anden gæld i øvrigt	36.000	54.375
	<b>134.809</b>	<b>165.683</b>

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Herse 3 ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber 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.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for realkreditgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 6.200 t.kr. og nom. 1.223 t. kr. i ejendommen Rådhusgade 14 og Rådhusgade 10, Aabenraa.

Til sikkerhed for realkreditgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 1.800 t.kr. i grunden Egevej 8 Aabenraa.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er stillet sikkerhed nom. 25 t.kr. i ejendommen Rådhusgade 10, st., Aabenraa.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 8.000 t.kr. pr. 31.12.2019.

# 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.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

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

### Nettoomsætning

Nettoomsætning 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.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder 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.

**Balancen****Materielle aktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

3-5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte jendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende jendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

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

### **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.

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.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.