



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

Twenty Ten Invest ApS

c/o Torben Hartvig, Gøngehusvej 174, 2950 Vedbæk

CVR-nr. 28 68 56 37

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. marts 2017.

Torben Hartvig
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	12



Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Twenty Ten Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 21. februar 2017

Direktion

Torben Hartvig



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Twenty Ten Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Twenty Ten Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 revisorerets Ethiske 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.

København, den 21. februar 2017

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Iver Haugsted
statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet	Twenty Ten Invest ApS c/o Torben Hartvig Gøngehusvej 174 2950 Vedbæk
	CVR-nr.: 28 68 56 37
	Stiftet: 15. april 2005
	Hjemsted: Rudersdal
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Torben Hartvig
Revisor	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Dattervirksomheder	WPMI ApS, Vedbæk WPSC ApS, Vedbæk
Associeret virksomhed	We Know People ApS, Vallensbæk



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er management og konsulentvirksomhed af enten direkte eller gemmen koncernvirksomheder samt investeringsvirksomhed, herunder at eje og udleje ejendomme.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har ikke været væsentlige usikkerheder forbundet med indregning og måling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.202 t.kr. mod 824 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 175 t.kr. mod -114 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 t.kr.
Bruttofortjeneste	1.202.269	824
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-152
1 Personaleomkostninger	-854.340	-621
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-15.000	-7
Driftsresultat	332.929	44
Andre finansielle indtægter	6.732	3
2 Øvrige finansielle omkostninger	-104.769	-147
Resultat før skat	234.892	-100
Skat af årets resultat	-59.982	-14
Årets resultat	174.910	-114
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	51.700	0
Overføres til overført resultat	123.210	0
Disponeret fra overført resultat	0	-114
Disponeret i alt	174.910	-114



Balance 31. december

Aktiver	2016	2015
Note	kr.	t.kr.
Anlægsaktiver		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	146.167	1
4 Investeringsejendomme	5.014.900	5.015
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.161.067</u>	<u>5.016</u>
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	25.501	0
6 Kapitalandel i associeret virksomhed	42.500	43
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>68.001</u>	<u>43</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>5.229.068</u>	<u>5.059</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	13
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	15
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	89	0
Andre tilgodehavender	7.000	7
Periodeafgrænsningsposter	11.898	0
Tilgodehavender i alt	<u>18.987</u>	<u>35</u>
Likvide beholdninger	<u>166.486</u>	<u>51</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>185.473</u>	<u>86</u>
Aktiver i alt	<u>5.414.541</u>	<u>5.145</u>



Balance 31. december

Passiver		2016	2015
Note		kr.	t.kr.
Egenkapital			
7	Virksomhedskapital	125.000	125
8	Overført resultat	125.130	2
9	Foreslået udbytte for regnskabsåret	51.700	0
	Egenkapital i alt	301.830	127
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	4.234	0
	Hensatte forpligtelser i alt	4.234	0
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	4.486.862	4.634
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.486.862	4.634
	Kortfristet del af langfristet gæld	140.000	140
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.613	26
	Gæld til tilknyttede virksomheder	198.639	0
	Gæld til associerede virksomheder	4.000	0
	Selskabsskat	53.748	14
	Anden gæld	215.615	204
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	621.615	384
	Gældsforpligtelser i alt	5.108.477	5.018
	Passiver i alt	5.414.541	5.145
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
11 Eventualposter			



Noter

	2016 kr.	2015 t.kr.
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	790.054	566
Andre omkostninger til social sikring	4.284	3
Personalemkostninger i øvrigt	60.002	52
	854.340	621
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	104.769	147
	104.769	147
	31/12 2016 kr.	31/12 2015 t.kr.
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar	35.000	35
Tilgang i årets løb	160.000	0
Kostpris 31. december	195.000	35
Af- og nedskrivninger 1. januar	-33.833	-27
Årets afskrivninger	-15.000	-7
Af- og nedskrivninger 31. december	-48.833	-34
Regnskabsmæssig værdi 31. december	146.167	1



Noter

	31/12 2016 kr.	31/12 2015 t.kr.
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	5.308.100	5.308
Kostpris 31. december	5.308.100	5.308
Regulering til dagsværdi 1. januar	-293.200	-141
Årets regulering til dagsværdi	0	-152
Regulering til dagsværdi 31. december	-293.200	-293
Regnskabsmæssig værdi 31. december	5.014.900	5.015

Dagsværdi fastsat ud fra investorafkast på 3%.

5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	1	0
Tilgang i årets løb	25.500	0
Kostpris 31. december	25.501	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	25.501	0

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital kr.	Årets resultat kr.	Regnskabs- mæssig værdi hos Twenty Ten Invest ApS kr.
WPMI ApS, Vedbæk	100 %	275.082	293.008	1
WPSC ApS, Vedbæk	51 %	348.132	298.132	25.500
		623.214	591.140	25.501



Noter

	31/12 2016 kr.	31/12 2015 t.kr.
6. Kapitalandel i associeret virksomhed		
Kostpris 1. januar	42.500	43
Regnskabsmæssig værdi 31. december	42.500	43

Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel	Egenkapital kr.	Årets resultat kr.	Regnskabs- mæssig værdi hos Twenty Ten Invest ApS kr.
We Know People ApS, Vallensbæk	50 %	262.391	39.540	42.500
7. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. januar			125.000	125
			125.000	125
8. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar			1.920	116
Årets overførte overskud eller underskud			123.210	-114
			125.130	2
9. Foreslået udbytte for regnskabsåret				
Udbytte for regnskabsåret			51.700	0
			51.700	0
10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.795 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 5.360 t.kr.



11. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Twenty Ten Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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 af konsulentydelse samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter værdien af årets leverede ydelser, inklusive udlæg for kunder med fradrag af merværdiafgift og prisnedslag, der er direkte forbundet med salget.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når salget er gennemført. Dette anses generelt for at være tilfældet, når:

- Tjenesteydelsen er leveret inden regnskabsårets udløb
- Der foreligger en forpligtende salgsaftale
- Salgsprisen er fastlagt
- Indbetalingen er modtaget eller med rimelig sikkerhed kan forventes modtaget



Anvendt regnskabspraksis

Det sikres hermed, at indregningen først sker, når de samlede indtægter og omkostninger samt færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå virksomheden.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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.

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration og lokaler.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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



Anvendt regnskabspraksis

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.



Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

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

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.



Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Twenty Ten Invest ApS som administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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 nominel værdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Torben Hartvig

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-850002426169

IP: 83.151.148.178

2017-03-13 12:45:05Z

NEM ID 

Iver Haugsted

Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:15915641-RID:1127991245060

IP: 212.98.75.202

2017-03-13 14:21:26Z

NEM ID 

Torben Hartvig

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-850002426169

IP: 83.151.148.178

2017-03-15 08:42:10Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: P4SBF-JHPLT-3PWHH-QQANG-SF0GE-NXSBJ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>