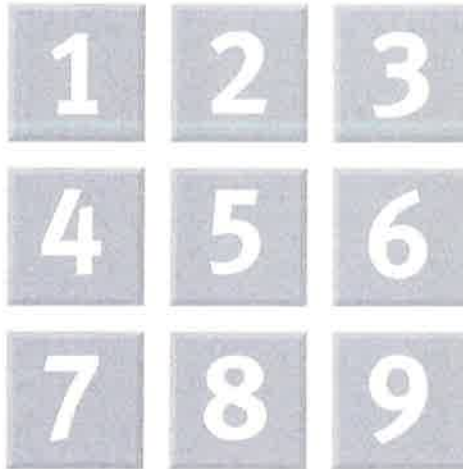


# 10Kanten Ejendomme ApS

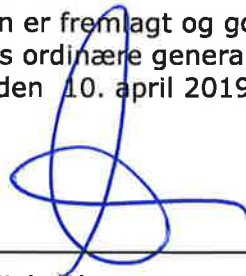
Industrivænget 12 B  
3400 Hillerød

CVR-nr. 30 06 88 82



## Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 10. april 2019



---

Niels Ole Jensen  
dirigent



**DØSSING & PARTNERE**

*Revisionsinteressentskab*

[www.dossing.dk](http://www.dossing.dk)

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	9
Balance pr. 31. december 2018	10
Noter til årsrapporten	12

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

10Kanten Ejendomme ApS  
Industrivænget 12 B  
3400 Hillerød

CVR-nr.: 30 06 88 82

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018  
Stiftet: 15. november 2006

Hjemsted: Hillerød

### Direktion

Niels Ole Jensen, direktør

### Revisor

DØSSING & PARTNERE  
Revisionsinteressentskab, Registrerede Revisorer  
Roskildevej 12 A  
3400 Hillerød

### Pengeinstitut

Spar Nord Bank

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for 10Kanten Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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


Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 23. marts 2019

**Direktion**

Niels Ole Jensen  
direktør



## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### **Til kapitalejeren i 10Kanten Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsrapporten for 10Kanten Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hillerød, den 23. marts 2019

**DØSSING & PARTNERE**  
*Revisionsinteressentskab, Registrerede Revisorer*  
**CVR-nr. 54 87 99 11**

  
Anders Nyberg  
Registreret revisor  
**MNE-nr. mne32725**

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb, salg og udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed efter ledelsens skøn.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 10Kanten Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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 balance-dagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Husleje indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for lejeperioden og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

Årets skat, som 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.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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



## Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	30 %
Installationer i bygninger	20 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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 i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	Note	2018	2017
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.091.160</b>	<b>400.299</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-60.184	-205.387
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.030.976</b>	<b>194.912</b>
Finansielle indtægter		0	26
Finansielle omkostninger	2	-233.155	-148.634
<b>Resultat før skat</b>		<b>797.821</b>	<b>46.304</b>
Skat af årets resultat	3	-576.885	-10.182
<b>Årets resultat</b>		<b>220.936</b>	<b>36.122</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		220.936	36.122
		<b>220.936</b>	<b>36.122</b>

## Balance pr. 31. december 2018

	Note	2018	2017
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		8.368.933	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>8.368.933</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>8.368.933</b>	<b>0</b>
Færdigvarer og handelsvarer		0	3.100.000
<b>Varebeholdninger</b>		<b>0</b>	<b>3.100.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		55.000	55.000
Andre tilgodehavender		171.533	26.279
Udskudt skatteaktiv		0	400.411
<b>Tilgodehavender</b>		<b>226.533</b>	<b>481.690</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>226.533</b>	<b>3.581.690</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>8.595.466</b>	<b>3.581.690</b>

## Balance pr. 31. december 2018

	Note	2018	2017
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		573.464	-1.147.472
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>698.464</b>	<b>-1.022.472</b>
Hensættelse til udskudt skat		21.330	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>21.330</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.776.178	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b>3.776.178</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	212.946	3.000.000
Kreditinstitutter		2.981.691	240.786
Leverandører af varer og tjenesteydelser		460.000	192.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		444.857	1.140.866
Anden gæld		0	30.010
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.099.494</b>	<b>4.604.162</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.875.672</b>	<b>4.604.162</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>8.595.466</b>	<b>3.581.690</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter

	2018	2017	
	kr.	kr.	
<b>1 Personaleomkostninger</b>			
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1	
 <b>2 Finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	28.918	26.986	
Andre finansielle omkostninger	204.237	121.648	
	<b>233.155</b>	<b>148.634</b>	
 <b>3 Skat af årets resultat</b>			
Årets aktuelle skat	155.144	-26.253	
Årets udskudte skat	421.741	36.435	
	<b>576.885</b>	<b>10.182</b>	
 <b>4 Egenkapital</b>			
	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	-1.147.472	-1.022.472
Årets resultat	0	220.936	220.936
Tilskud fra koncern	0	1.500.000	1.500.000
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>125.000</b>	<b>573.464</b>	<b>698.464</b>
 <b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>			
Efter 5 år	2.916.715	0	0
Mellem 1 og 5 år	859.463	0	0
Langfristet del	3.776.178	0	0
Inden for et år	212.946	3.000.000	3.000.000
	<b>3.989.124</b>	<b>3.000.000</b>	<b>3.000.000</b>

## Noter

### **6 Eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med Niels Ole Jensen Holding ApS og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Endvidere kan senere korrektioner til selskabs-skatte og kildeskatter medfører at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for selskabets bankengagement med Spar Nord, er der pr. 31. december 2018 stillet sikkerhed i selskabets ejendom, med ejerpantebreve på nominelt 1.902.000 kr. og 6.000.000 kr.