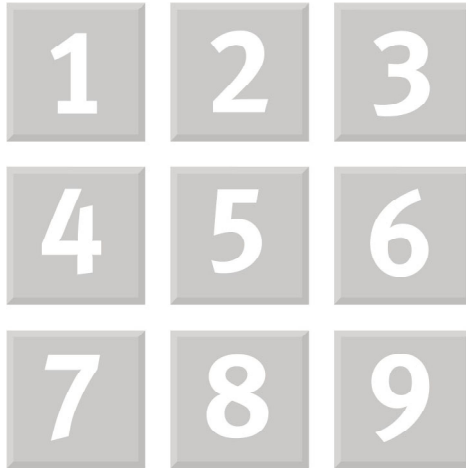


# 10Kanten Ejendomme ApS

Industrivænget 12 B  
3400 Hillerød

CVR-nr. 30 06 88 82



## Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. maj 2023

---

Niels Ole Jensen  
dirigent



**DØSSING & PARTNERE**

Godkendte revisorer

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

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	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 2022	9
Balance pr. 31. december 2022	10
Noter	12

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

10Kanten Ejendomme ApS  
Industrivænget 12 B  
3400 Hillerød

CVR-nr.: 30 06 88 82

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 15. november 2006

Regnskabsår: 16. regnskabsår

Hjemsted: Hillerød

### Direktion

Niels Ole Jensen, direktør

### Revisor

DØSSING & PARTNERE P/S  
Godkendte 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 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 12. april 2023

### 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 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 12. april 2023

### **DØSSING & PARTNERE P/S**

**Godkendte revisorer**  
**CVR-nr. 42 49 17 48**

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 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 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.

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

### Bruttoresultat

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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **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**

#### ***Investeringsejendomme***

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videre salg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgpris på investeringsejendomme.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 19. maj 2022 vurderet af det uafhængige valuarfirma Danbolig Erhverv Hillerød.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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 til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### 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 nettoprovenuet 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 2022

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>633.600</b>	<b>633.600</b>
Andre eksterne omkostninger		-142.692	-139.711
<b>Bruttoresultat</b>		<b>490.908</b>	<b>493.889</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	1.674.007
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>490.908</b>	<b>2.167.896</b>
Finansielle indtægter	2	30.839	6.470
Finansielle omkostninger	3	-72.195	-47.992
<b>Resultat før skat</b>		<b>449.552</b>	<b>2.126.374</b>
Skat af årets resultat	4	-99.326	-467.801
<b>Årets resultat</b>		<b>350.226</b>	<b>1.658.573</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		350.226	1.658.573
		<b>350.226</b>	<b>1.658.573</b>

## Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		10.000.000	10.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>10.000.000</b>	<b>10.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>10.000.000</b>	<b>10.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		55.000	55.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	345.401
Andre tilgodehavender		834.191	503
<b>Tilgodehavender</b>		<b>889.191</b>	<b>400.904</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>104.364</b>	<b>160.299</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>993.555</b>	<b>561.203</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>10.993.555</b>	<b>10.561.203</b>

## Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		6.740.252	6.390.027
<b>Egenkapital</b>		<b>6.865.252</b>	<b>6.515.027</b>
Hensættelse til udskudt skat		595.831	541.957
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>595.831</b>	<b>541.957</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.950.888	3.149.726
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>2.950.888</b>	<b>3.149.726</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	208.884	207.997
Kreditinstitutter	6	0	546
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.500	7.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		250.879	0
Anden gæld		114.321	138.450
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>581.584</b>	<b>354.493</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.532.472</b>	<b>3.504.219</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>10.993.555</b>	<b>10.561.203</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	5.568
Andre finansielle indtægter	30.839	902
	<b>30.839</b>	<b>6.470</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	9.848	0
Andre finansielle omkostninger	62.347	47.992
	<b>72.195</b>	<b>47.992</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	45.452	2.332
Årets udskudte skat	53.874	465.469
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>99.326</b>	<b>467.801</b>
<b>5 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2022		10.000.000
Kostpris 31. december 2022		10.000.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>		<b>10.000.000</b>

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Vurderingen er foretaget med udgangspunkt i den afkastbaseret model, med valuarens erfaring fra lignene salg i nærområdet.

Der er ingen tomgangsleje.

Markedsleje reguleringen er fastlagt til mellem 1% og 2,5% af nuværende lejeindtægt.

Driftsomkostningerne udgør mellem 17% og 20% af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 5% og 6% af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør mellem 2% og 2,5% af lejeindtægterne.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 4,5%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,5% kr.	Basis kr.	0,5 % kr.
Afkastprocent	4,0	4,5	5,0
Dagsværdi	11.633.375	10.000.000	9.306.700
Ændring i dagsværdi	1.633.375	0	-693.300

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	2022 kr.	2021 kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	2.127.906	2.322.741
Mellem 1 og 5 år	822.982	826.985
Langfristet del	2.950.888	3.149.726
Inden for et år	208.884	207.997
	<b>3.159.772</b>	<b>3.357.723</b>

## Noter

### 7 Eventualforpligtelser

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.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets bankengagement med Spar Nord, er der pr. 31. december 2022 stillet sikkerhed i selskabets ejendom, med ejerpantebreve på nominelt 1.902.000 kr. og 6.000.000 kr.

Til sikkerhed for realkreditlån kr. 3.159.772 er der stillet sikkerhed med pant i ejendom med en bogført værdi på kr. 10.000.000.



# 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.”

## Niels Ole Jensen (CPR valideret)

### Direktør

Serienummer: a48d0cf5-601f-4bf6-aebc-1292c0b4a495

IP: 194.255.xxx.xxx

2023-05-09 06:30:59 UTC



## Anders Nyberg (CVR valideret)

### Registreret revisor

Serienummer: CVR:42491748-RID:44673894

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-05-09 08:25:09 UTC



## Niels Ole Jensen (CPR valideret)

### Dirigent

Serienummer: a48d0cf5-601f-4bf6-aebc-1292c0b4a495

IP: 194.255.xxx.xxx

2023-05-09 08:59:17 UTC



Penneo dokumentnøgle: 04IXK-5K2ZX-BLWJL-BJZEI18B1H-5EE6K

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>