

Holdingselskabet af 10. januar 2007 ApS

Amager Landevej 259

2770 Kastrup

CVR-nr. 30 20 01 60

Årsrapport for 2021

1. januar - 31. december 2021

15. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling.

Kastrup, den 1/8 2022

Mette Nielsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger.....	3
-----------------------------	---

Påtegninger

Ledespåtegning.....	4
---------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning.....	5
------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Holdingselskabet af 10. januar 2007 ApS
Amager Landevej 259
2770 Kastrup

CVR-nr. 30 20 01 60
Hjemsted Tårnby
Stiftelsesdato 10. januar 2007
Regnskabsår 1. januar - 31. december

Direktion

Mette Nielsen

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Holdingselskabet af 10. januar 2007 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Der er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kastrup, den 1. august 2022

Direktion

Mette Nielsen
Direktør

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter investering i fast ejendom og kapitalandele samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et resultat på kr. 1.918.811, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 11.258.076.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Forventninger til fremtiden

Der forventes et positivt resultat for det efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Holdingselskabet af 10. januar 2007 ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn og 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen under hensynstagen til korrekt periodisering. Anden omsætning indregnes på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration, herunder omkostninger til distribution, reklame samt lokaleomkostninger.

Af- og nedskrivninger på immaterielle materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid:	Restværdi:
Bygninger.....	50 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Anvendt regnskabspraksis

Skatteomkostninger

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Grunde og bygninger omvurderes hvert tredje år til dagsværdi på grundlag af en ekstern vurdering. Opskrivninger og tilbageførsler heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i banker, sparekasser og andre finansielle institutioner samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Reserve for nettoopskrivninger vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Reserve for opskrivninger vises som en særskilt post under egenkapitalen. Reserven er et nettobeløb af opskrivninger på ejendomme fratrukket udskudt skat på opskrivningen.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Bruttoresultat		1.631.133	371.661
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver.....	1	1.260.000	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.....	3	<u>-89.600</u>	<u>-89.600</u>
Resultat af primær drift		2.801.533	282.061
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	4	-716.484	-423.630
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser.....	4	677.304	-20.000
Finansielle indtægter.....		0	73.000
Finansielle omkostninger.....		<u>-274.942</u>	<u>-155.346</u>
Resultat før skat		2.487.411	-243.915
Skat af årets resultat.....	2	<u>-568.600</u>	<u>147.048</u>
Årets resultat		<u>1.918.811</u>	<u>-96.867</u>
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivninger efter indre værdis metode.....		-39.180	-443.630
Overført resultat.....		<u>1.957.991</u>	<u>346.763</u>
		<u>1.918.811</u>	<u>-96.867</u>

Balance

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger.....		9.200.000	3.438.956
Investeringsejendomme.....		4.100.000	0
	3	13.300.000	3.438.956
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	4	3.681.629	4.398.113
kapitalandele i kapitalinteresser.....	4	691.305	0
		4.372.934	4.398.113
Anlægsaktiver i alt.....		17.672.934	7.837.069
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	296.000
Tilgodehavender hos kapitalinteresser.....		1.889.600	1.749.600
Andre tilgodehavender.....		3.935.923	105.468
Udskudte skatteaktiver.....		0	313.608
		5.825.523	2.464.676
Likvide beholdninger.....		4.454	115
Omsætningsaktiver i alt.....		5.829.977	2.464.791
Aktiver i alt.....		23.502.911	10.301.860

Balance

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital.....		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger.....		4.563.502	0
Reserve for nettoopskrivninger efter indre værdis metode.....		4.088.933	4.128.113
Overført resultat.....		2.480.641	522.650
		<u>11.258.076</u>	<u>4.775.763</u>
Hensatte forpligtelser			
Udskudt skat.....		1.282.600	0
		<u>1.282.600</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.998.093	3.103.677
	5	<u>2.998.093</u>	<u>3.103.677</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....		100.000	90.000
Gæld til banker.....		4.150.198	19.697
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		2.154.972	2.266.059
Skyldig selskabsskat.....		259.534	36.366
Anden gæld.....		1.299.438	10.298
		<u>7.964.142</u>	<u>2.422.420</u>
Gældsforpligtelser i alt.....		<u>10.962.235</u>	<u>5.526.097</u>
Passiver i alt.....		<u>23.502.911</u>	<u>10.301.860</u>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		
Personaleforhold	8		

Egenkapitalopgørelse

	Saldo pr. 01.01.2021	Årets regulering	Forslag til disponering af årets resultat	Saldo pr. 31.12.2021
Virksomhedskapital.....	125.000	0	0	125.000
Reserve for opskrivninger.....	0	4.563.502	0	4.563.502
Reserve for nettoopskrivninger efter indre værdis metode.....	4.128.113	0	-39.180	4.088.933
Overført resultat.....	522.650	0	1.957.991	2.480.641
	4.775.763	4.563.502	1.918.811	11.258.076

Virksomhedskapitalen består af 125 anparter á nominelt 1.000 kr. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer af virksomhedskapitalen de seneste 5 år.

Noter

	2021	2020
	DKK	DKK
1. Dagsværdiregulering af investeringsaktiver		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	1.260.000	0
	<u>1.260.000</u>	<u>0</u>
2. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat.....	259.534	36.366
Regulering af udskudt skat.....	309.066	0
Refusion af skat ved sambeskatning.....	0	-183.414
	<u>568.600</u>	<u>-147.048</u>

3. Materielle anlægsaktiver**Investeringsjendomme**

	DKK
Kostpris pr. 1. januar 2021.....	0
Årets tilgang.....	2.840.000
Årets afgang.....	<u>0</u>
Kostpris pr. 31. december 2021.....	<u>2.840.000</u>
Værdireguleringer pr. 1. januar 2021.....	0
Årets værdireguleringer.....	<u>1.260.000</u>
Værdireguleringer pr. 31. december 2021.....	<u>1.260.000</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2021.....	<u>4.100.000</u>

Investeringsjendommene indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi:

Dagsværdien af investeringsejendommene er opgjort med udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte værdi:

Dagsværdien af selskabets boligejendomme er baseret på det forventede normaliserede driftsresultat og et skønnet afkastkrav på 7,3% (i/a i 2020). Værdiansættelsen for selskabets boligejendomme er herudover vurderet i forhold til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakten. Værdiansættelsen vil dog altid være en konkret vurdering, og vurderingen er derfor behæftet med usikkerhed.

Der er ikke anvendt eksterne vurderingsmænd ved fastsættelsen af dagsværdien.

Følsomhedsanalyse:

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør kr. 4,1 mio. pr. 31. december 2021 (kr. 0 mio. i 2020). Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden.

Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav i forhold til ejendommenes værdi kan illustreres således: En ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,50% vil påvirke dagsværdien af ejendommene med hhv. -0,5 mio. kr. og +0,6 mio. kr.

3. Materielle anlægsaktiver**Grunde og bygninger**

	DKK
Kostpris pr. 1. januar 2021.....	4.424.556
Årets tilgang.....	0
Årets afgang.....	<u>0</u>
Kostpris pr. 31. december 2021.....	<u>4.424.556</u>
Opskrivninger pr. 1. januar 2021.....	0
Årets opskrivninger.....	<u>5.850.644</u>
Opskrivninger pr. 31. december 2021.....	<u>5.850.644</u>
Afskrivninger pr. 1. januar 2021.....	-985.600
Årets afskrivninger.....	<u>-89.600</u>
Afskrivninger pr. 31. december 2021.....	<u>-1.075.200</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2021.....	<u>9.200.000</u>

Noter

	2021	2020
	DKK	DKK
4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris pr. 1. januar 2021.....	250.000	250.000
Tilgang.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31. december 2021.....	<u>250.000</u>	<u>250.000</u>
Opskrivninger pr. 1. januar 2021.....	4.148.113	4.571.743
Årets resultat.....	<u>-716.484</u>	<u>-423.630</u>
Opskrivninger pr. 31. december 2021.....	<u>3.431.629</u>	<u>4.148.113</u>
Bogført værdi pr. 31. december 2021.....	<u>3.681.629</u>	<u>4.398.113</u>

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Entreprenørselskabet P og N				
Byg 07 ApS	Kastrup	100%	-2.408.223	-3.119.818
Dansk Tagentreprise ApS	Kastrup	100%	<u>3.681.629</u>	<u>-4.889</u>
			<u>1.273.406</u>	<u>-3.124.707</u>

Noter

	2021	2020
	DKK	DKK
4. Kapitalandele i kapitalinteresser		
Kostpris pr. 1. januar 2021.....	20.000	20.000
Tilgang.....	<u>14.001</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31. december 2021.....	<u>34.001</u>	<u>20.000</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1. januar 2021.....	-20.000	0
Årets resultat.....	<u>677.304</u>	<u>-20.000</u>
Opskrivninger pr. 31. december 2021.....	<u>657.304</u>	<u>-20.000</u>
Bogført værdi pr. 31. december 2021.....	<u>691.305</u>	<u>0</u>

Kapitalinteresser

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Ejendomsselskabet Skibbrogade 35 ApS	Farum	50,00%	900.845	1.354.608
Ejendomsselskabet KLB ApS	Kastrup	33,33%	<u>42.002</u>	<u>0</u>
			<u>942.847</u>	<u>1.354.608</u>

5. Langfristet gæld

	Forfald indenfor 1 år	Forfald i perioden 2 - 5 år	Forfald efter 5 år	I alt
Prioritetslån.....	100.000	400.000	2.598.093	3.098.093
	100.000	400.000	2.598.093	3.098.093

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen, herunder selskabsskat samt kildeskat på udbytter, renter og royalties.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld på kr. 3,1 mio. er der stillet pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på kr. 3,4 mio. Pantet udgør kr. 3,7 mio.

Til sikkerhed for anden gæld er der stillet pant i andre grunde og bygninger kr. 3,4 mio. Pantet udgør kr. 0,4 mio.

8. Personaleforhold

Selskabet har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag i regnskabsåret.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mette Nielsen	9208-2002-2- 050612294084	01.08.2022 19:42:47 UTC	NemID POCES

Document reference: 9724383162729

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>