


## **Ejendomsinvest 10-10- 2012 ApS**

Hack Kampmanns Plads 3  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 33574401

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 01.05.2018

**Dirigent**



---

Navn: Erling Lauridsen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2017	5
Balance pr. 31.12.2017	6
Egenkapitalopgørelse for 2017	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Ejendomsinvest 10-10-2012 ApS  
Hack Kampmanns Plads 3  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 33574401

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### **Direktion**

Jørn Tækker  
Lene Mylin

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Ejendomsinvest 10-10-2012 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 01.05.2018

**Direktion**

Jørn Tækker

Lene Mylin

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### Til den daglige ledelse i Ejendomsinvest 10-10-2012 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsinvest 10-10-2012 ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske 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 den daglige ledelses ansvar.

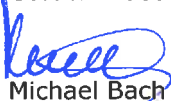
Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 01.05.2018

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556



Michael Bach

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19691



Steen Andersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne27730

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består af udlejning af ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret genereret et underskud på 40 t.kr. Ledelsen anser årets resultat som mindre tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>4.788</b>	<b>14.635</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		14.750	238.250
<b>Driftsresultat</b>		<b>19.538</b>	<b>252.885</b>
Andre finansielle indtægter	1	424	265
Andre finansielle omkostninger		(3.699)	(6.381)
<b>Resultat før skat</b>		<b>16.263</b>	<b>246.769</b>
Skat af årets resultat		(56.000)	4.138
<b>Årets resultat</b>		<b>(39.737)</b>	<b>250.907</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(39.737)	250.907
		<b>(39.737)</b>	<b>250.907</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		603.000	588.250
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>603.000</b>	<b>588.250</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>603.000</b>	 <b>588.250</b>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		 14.689	 10.265
<b>Tilgodehavender</b>		<b>14.689</b>	<b>10.265</b>
 Likvide beholdninger		 22.566	 17.453
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>37.255</b>	 <b>27.718</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>640.255</b>	 <b>615.968</b>



**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		300.944	340.681
<b>Egenkapital</b>		<b>380.944</b>	<b>420.681</b>
Udskudt skat		100.000	44.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>100.000</b>	<b>44.000</b>
Deposita		4.800	4.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	25.000
Anden gæld		129.511	121.487
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>159.311</b>	<b>151.287</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>159.311</b>	<b>151.287</b>
<b>Passiver</b>		<b>640.255</b>	<b>615.968</b>
Eventualforpligtelser	3		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Overført overskud eller underskud</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital primo	80.000	340.681	420.681
Årets resultat	0	(39.737)	(39.737)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>300.944</b>	<b>380.944</b>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	424	265
	<b>424</b>	<b>265</b>
		<b>Investe- rings- ejendomme</b>
		<b>kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		104.804
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>104.804</b>
Opskrivninger primo		483.446
Årets opskrivninger		14.750
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b>498.196</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>603.000</b>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendommen sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af afkastsatsen ud fra nettolejen.

Investeringsejendommen er, jævnfør beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets investeringsejendom udgør 8% pr. 31.12.2017, svarende til sidste år. En forøgelse af afkastkravet med gennemsnitlig 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 35 t.kr. En reduktion af afkastkravet med gennemsnitlig 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 40 t.kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat på 48 t.kr. Selskabets investeringsejendom består af et garageanlæg, beliggende i København S. Der har i regnskabsåret ikke været tomgang.

### 3. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Maria Invest Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 10.10.2012 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 administrationselskabets årsregnskab.

## 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, dog er enkelte poster ændret ved reklassifikation.

### 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 og andre eksterne omkostninger.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Andre finansielle indtægter

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

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

### 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Afkastbaseret metode: Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme 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 ejendomme. 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 ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder og lign.

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.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.