

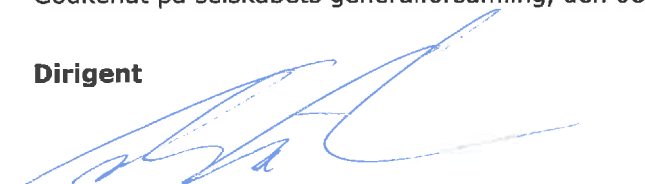
Ejendomsinvest 10-10- 2012 ApS

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

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.05.2017

Dirigent



Navn: Erling Lauridsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2016	5
Balance pr. 31.12.2016	6
Egenkapitalopgørelse for 2016	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsinvest 10-10-2012 ApS

Hack Kampmanns Plads 3

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 33574401

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Jørn Tækker

Lene Mylin

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 08.05.2017

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 01.01.2016 - 31.12.2016 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.

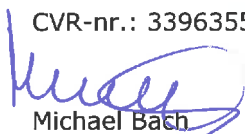
Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions-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

Aarhus, den 08.05.2017


Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556



Michael Bach
statsautoriseret revisor



Steen Andersen
statsautoriseret revisor

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 overskud på 251 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende og forventer ligeledes et positivt resultat for regnskabsåret 2017.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		14.634	(21.503)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		238.250	0
Driftsresultat		252.884	(21.503)
Andre finansielle indtægter	1	265	0
Andre finansielle omkostninger	2	(6.380)	(6.751)
Resultat før skat		246.769	(28.254)
Skat af årets resultat		4.138	0
Årets resultat		250.907	(28.254)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		250.907	(28.254)
		250.907	(28.254)

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		588.250	350.000
Materielle anlægsaktiver	3	588.250	350.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.265	7.293
Finansielle anlægsaktiver		10.265	7.293
Anlægsaktiver		598.515	357.293
Likvide beholdninger		17.453	19.971
Omsætningsaktiver		17.453	19.971
Aktiver		615.968	377.264

Balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		340.681	89.774
Egenkapital		420.681	169.774
Udskudt skat		44.000	48.138
Hensatte forpligtelser		44.000	48.138
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	37.251
Anden gæld		126.287	122.101
Kortfristede gældsforpligtelser		151.287	159.352
Gældsforpligtelser		151.287	159.352
Passiver		615.968	377.264
Eventualforpligtelser	4		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	89.774	169.774
Årets resultat	0	250.907	250.907
Egenkapital ultimo	80.000	340.681	420.681

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	265	0
	265	0
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	5.606	5.077
Øvrige finansielle omkostninger	774	1.674
	6.380	6.751
		Investe- rings- ejendomme kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		104.804
Kostpris ultimo		104.804
Opskrivninger primo		245.196
Årets opskrivninger		238.250
Opskrivninger ultimo		483.446
Regnskabsmæssig værdi ultimo		588.250

Selskabets investeringsejendom består af et garageanlæg, beliggende i København S.

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.

Følgende afkastkrav er fastsat for den enkelte ejendom: 8%.

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene. En forøgelse af afkastkravet med gennemsnitlig 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 32 t.kr. En reduktion af afkastkravet med gennemsnitlig 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 42 t.kr.

Noter

4. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Maria Invest Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens 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.

Balancen

Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme 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.

Andre finansielle forpligtelser

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