

# TO10 ApS

Grønnegade 80, st., 8000 Aarhus

CVR-nr. 39 44 37 08

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. maj 2020

Dirigent:

.....  
Claus Jensen



## Indhold

<b>Ledespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>6</b>
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for TO10 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 11. maj 2020

Direktion:

.....  
Claus Jensen  
direktør

.....  
Maja Meng Jensen  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i TO10 ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for TO10 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 11. maj 2020

ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Tom B. Lassen  
statsaut. revisor  
mne24820

Nikolai Holm Pedersen  
statsaut. revisor  
mne45896

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	TO10 ApS
Adresse, postnr., by	Grønnegade 80, st., 8000 Aarhus
CVR-nr.	39 44 37 08
Stiftet	26. marts 2018
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Claus Jensen, Direktør Maja Meng Jensen, Direktør
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, administrere, udleje og projektudvikle ejendommen Torvet 10, 8700 Horsens.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på 297.853 kr. mod et overskud på 132.326 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 480.179 kr.

#### Begivenheder efter balancedagen

Selskabets ledelse kan på nuværende tidspunkt ikke vurdere hvad effekten af Covid-19 pandemien vil have på selskabets drift for 2020.

Herudover er der efter balancedagen ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2019 12 mdr.	2018 9 mdr.
	<b>Bruttofortjeneste</b>	466.450	282.390
2	Personaleomkostninger	0	0
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	466.450	282.390
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	89.617	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	556.067	282.390
	Finansielle omkostninger	-174.160	-112.741
	<b>Resultat før skat</b>	381.907	169.649
3	Skat af årets resultat	-84.054	-37.323
	<b>Årets resultat</b>	<u>297.853</u>	<u>132.326</u>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	297.853	132.326
		<u>297.853</u>	<u>132.326</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2019	2018
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
4	Investeringsejendomme	8.285.980	8.160.383
		<u>8.285.980</u>	<u>8.160.383</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>8.285.980</u>	<u>8.160.383</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavende selskabsskat	0	18.133
		<u>0</u>	<u>18.133</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>89.965</u>	<u>7.012</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>89.965</u>	<u>25.145</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>8.375.945</u>	<u>8.185.528</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	430.179	132.326
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>480.179</u>	<u>182.326</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	67.800	23.456
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>67.800</u>	<u>23.456</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	5.306.264	3.526.706
		<u>5.306.264</u>	<u>3.526.706</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	220.652	149.592
	Modtagne forudbetalinger fra lejere	185.914	90.195
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.898	10.799
	Skyldig selskabsskat	39.710	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.046.042	4.153.857
	Anden gæld	17.486	48.597
		<u>2.521.702</u>	<u>4.453.040</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>7.827.966</u>	<u>7.979.746</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>8.375.945</u>	<u>8.185.528</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

6 Sikkerhedsstillelser



**Årsregnskab 1. januar - 31. december****Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	50.000	0	50.000
Overført via resultatdisponering	0	132.326	132.326
<b>Egenkapital 1. januar 2019</b>	<b>50.000</b>	<b>132.326</b>	<b>182.326</b>
Overført via resultatdisponering	0	297.853	297.853
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>50.000</b>	<b>430.179</b>	<b>480.179</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TO10 ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Huslejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indgår i huslejeindtægter i den periode, de vedrører.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er huslejeindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

##### Egenkapital

###### *Foreslået udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Personaleomkostninger

Der er ikke udbetalt lønninger og gager i regnskabsåret.

kr.	2019 12 mdr.	2018 9 mdr.
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	39.710	13.867
Årets regulering af udskudt skat	44.344	23.456
	84.054	37.323

#### 4 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

##### *Opgørelse af dagsværdi*

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens 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.

Selskabets overtagelse af ejendommen i Ny Havengade er sket 1. februar 2019, og er derfor fastholdt til oprindelig kostpris.

##### *Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi*

Investeringsejendommene er beliggende på Torvet 10 og Ny Havnegade i Horsens og består af et erhvervslejemål og private lejemål.

Beliggenheden for Torvet 10 er vurderet ud fra en skala fra 1-5, hvor 1 er bedst. Beliggenheden vurderes ved denne ejendom at være 2.

Vedligeholdelsesstanden for Torvet 10 er vurderet ud fra en skala fra 1-5, hvor 1 er bedst.

Vedligeholdelsesstanden vurderes ved denne ejendom at være 2.

#### 5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 4.413 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

#### 6 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld i realkreditinstitutter, 3.527 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2019 udgør 8.286 t.kr.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Maja Meng Jensen

### Direktion

På vegne af: To10 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-143485466069

IP: 86.52.xxx.xxx

2020-05-11 19:24:11Z

NEM ID 

## Claus Jensen

### Direktion

På vegne af: To10 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-139373167608

IP: 77.215.xxx.xxx

2020-05-13 13:03:50Z

NEM ID 

## Claus Jensen

### Dirigent

På vegne af: To10 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-139373167608

IP: 77.215.xxx.xxx

2020-05-13 13:03:50Z

NEM ID 

## Nikolai Holm Pedersen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:33591133

IP: 86.52.xxx.xxx

2020-05-13 13:37:58Z

NEM ID 

## Tom Barreth Lassen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:1277382224436

IP: 86.52.xxx.xxx

2020-05-13 14:33:37Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: M80HU-HPY01-XQ6AE-3BVL-F-D7PZ4-UOWDE

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](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>