



## Ejendomsselskabet Tin Ten ApS

Røndevvej 25  
8400 Ebeltoft  
CVR-nr. 40982582

## Årsrapport 01.07.2019 - 30.06.2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
12.11.2020

---

**Søren Elmann Ingerslev**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019/20	7
Balance pr. 30.06.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2019/20	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Tin Ten ApS

Røndevej 25

8400 Ebeltoft

CVR-nr.: 40982582

Hjemsted: Syddjurs

Regnskabsår: 01.07.2019 - 30.06.2020

## Bestyrelse

Viggo Gunnensen Harboe

Julie Vintersborg Harboe

Jens Rudkjær

Søren Elmann Ingerslev

## Direktion

Viggo Gunnensen Harboe

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020 for Ejendomsselskabet Tin Ten 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. 30.06.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ebeltoft, den 12.11.2020

## Direktion

**Viggo Gunnensen Harboe**

## Bestyrelse

**Viggo Gunnensen Harboe**

**Julie Vintersborg Harboe**

**Jens Rudkjær**

**Søren Elmann Ingerslev**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Tin Ten ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tin Ten ApS for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

København, den 12.11.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Søren Strandby**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne24684

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består i investering, udvikling og udlejning af fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør et underskud på 917 t.kr., hvilket ledelsen anser som forventet.

Selskabet er stiftet ved tilførsel af aktivitet fra moderselskabet Viggo Harboe 2006 Holding ApS.

## **Begivenheder efter balancedagen**

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

# Resultatopgørelse for 2019/20

	Note	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>107.612</b>
Personaleomkostninger	1	(919.655)
Af- og nedskrivninger	2	(287.048)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(1.099.091)</b>
Andre finansielle indtægter	3	2.501
Andre finansielle omkostninger	4	(28.529)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(1.125.119)</b>
Skat af årets resultat	5	207.804
<b>Årets resultat</b>		<b>(917.315)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		(917.315)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(917.315)</b>



# Balance pr. 30.06.2020

## Aktiver

	Note	2019/20 kr.
Grunde og bygninger		16.599.979
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		203.184
<b>Materielle aktiver</b>	6	<b>16.803.163</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>16.803.163</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		11.900
Udskudt skat		197.206
Andre tilgodehavender		88.008
<b>Tilgodehavender</b>		<b>297.114</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>67.803</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>364.917</b>
<b>Aktiver</b>		<b>17.168.080</b>

**Passiver**

	<b>Note</b>	<b>2019/20 kr.</b>
Virksomhedskapital		100.000
Overført overskud eller underskud		13.453.999
<b>Egenkapital</b>		<b>13.553.999</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.500.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>2.500.000</b>
Deposita		18.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		810.537
Anden gæld		285.544
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.114.081</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.614.081</b>
<b>Passiver</b>		<b>17.168.080</b>
Eventualforpligtelser	8	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9	

# Egenkapitalopgørelse for 2019/20

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	100.000	14.371.314	0	14.471.314
Overført til reserver	0	(14.371.314)	14.371.314	0
Årets resultat	0	0	(917.315)	(917.315)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>100.000</b>	<b>0</b>	<b>13.453.999</b>	<b>13.553.999</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	<b>2019/20</b>
	<b>kr.</b>
Gager og lønninger	785.620
Pensioner	122.520
Andre omkostninger til social sikring	11.215
Andre personaleomkostninger	300
	<b>919.655</b>
<hr/>	
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>2</b>

## 2 Af- og nedskrivninger

	<b>2019/20</b>
	<b>kr.</b>
Afskrivninger på materielle aktiver	287.048
	<b>287.048</b>

## 3 Andre finansielle indtægter

	<b>2019/20</b>
	<b>kr.</b>
Renteindtægter i øvrigt	2.501
	<b>2.501</b>

## 4 Andre finansielle omkostninger

	<b>2019/20</b>
	<b>kr.</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	26.234
Renteomkostninger i øvrigt	2.295
	<b>28.529</b>

## 5 Skat af årets resultat

	<b>2019/20</b>
	<b>kr.</b>
Ændring af udskudt skat	(207.804)
	<b>(207.804)</b>

## 6 Materielle aktiver

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.</b>
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	15.047.955	532.473
Tilgange	2.819.814	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>17.867.769</b>	<b>532.473</b>
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	(1.087.236)	(222.795)
Årets afskrivninger	(180.554)	(106.494)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(1.267.790)</b>	<b>(329.289)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>16.599.979</b>	<b>203.184</b>

## 7 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald efter 12 måneder 2019/20 kr.</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.500.000
	<b>2.500.000</b>

## 8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Viggo Harboe 2006 Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og 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.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Selskabet er stiftet ved apportindskud af ejendomsaktivitet fra moderselskabet Viggo Harboe 2006 Holding ApS pr. 01.07.2019. Ved opgørelsen af åbningsbalancen er anvendt sammenlægningsmetoden, jf. årsregnskabslovens §123, jf. §19, stk. 2. Efter sammenlægningsmetoden opgøres åbningsbalancen ved at indregne samtlige aktiver og forpligtelser vedrørende ejendomsaktiviteten i Viggo Harboe 2006 Holding ApS til regnskabsmæssige værdier pr. 01.07.2019 opgjort ud fra selskabets regnskabspraksis (beskrevet nedenfor), som om den indskudte ejendomsaktivitet altid havde været indskudt i selskabet.

Årsregnskabet er aflagt efter følgende regnskabspraksis.

## 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, andre driftsindtægter, eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter husleje. Husleje indregnes eksklusive moms i resultatopgørelsen under hensyntagen til fuld periodisering.

### 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 administrationsomkostninger mv.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

### **Andre finansielle omkostninger**

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

### **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 moderselskabet og alle moderselskabets danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## **Balancen**

### **Materielle aktiver**

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	15-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**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.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Andre finansielle forpligtelser**

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