



Ejendomsselskabet Tin Ten ApS

Åkærvej 1
8410 Rønde
CVR-nr. 40982582

Årsrapport 01.07.2021 - 30.06.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
30.11.2022

Søren Elmann Ingerselv
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021/22	7
Balance pr. 30.06.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Tin Ten ApS

Åkærsvej 1

8410 Rønde

CVR-nr.: 40982582

Hjemsted: Syddjurs

Regnskabsår: 01.07.2021 - 30.06.2022

Bestyrelse

Jens Rudkjær

Søren Elmann Ingerslev

Viggo Gunnensen Harboe

Julie Vintersborg Aktor Harboe

Direktion

Viggo Gunnensen Harboe, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022 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. 30.06.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønde, den 30.11.2022

Direktion

Viggo Gunnensen Harboe

direktør

Bestyrelse

Jens Rudkjær

Søren Elmann Ingerslev

Viggo Gunnensen Harboe

Julie Vintersborg Aktor Harboe

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 01.07.2021 - 30.06.2022, 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. 30.06.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 30.11.2022

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.

Årets resultat udgør et underskud på 334 t.kr., ledelsen anser årets resultat som utilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(111.475)	(388.444)
Personaleomkostninger	1	(706.795)	(655.957)
Af- og nedskrivninger	2	342.924	(1.197.775)
Driftsresultat		(475.346)	(2.242.176)
Andre finansielle indtægter	3	38.964	2.358
Andre finansielle omkostninger	4	(149.500)	(126.941)
Resultat før skat		(585.882)	(2.366.759)
Skat af årets resultat	5	251.569	298.805
Årets resultat		(334.313)	(2.067.954)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(334.313)	(2.067.954)
Resultatdisponering		(334.313)	(2.067.954)

Balance pr. 30.06.2022

Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Grunde og bygninger		13.952.437	15.736.178
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		40.200	96.689
Materielle aktiver	6	13.992.637	15.832.867
Anlægsaktiver		13.992.637	15.832.867
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.500	6.500
Udskudt skat		221.669	442.118
Andre tilgodehavender		54.655	126.454
Tilgodehavender		282.824	575.072
Likvide beholdninger		2.313.565	858.590
Omsætningsaktiver		2.596.389	1.433.662
Aktiver		16.589.026	17.266.529

Passiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført overskud eller underskud		11.051.731	11.386.045
Egenkapital		11.151.731	11.486.045
Gæld til realkreditinstitutter		3.894.484	4.263.024
Anden gæld		0	97.422
Langfristede gældsforpligtelser	7	3.894.484	4.360.446
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	118.051	123.750
Deposita		143.400	33.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		51.600	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.065.727	1.074.414
Anden gæld	8	164.033	188.874
Kortfristede gældsforpligtelser		1.542.811	1.420.038
Gældsforpligtelser		5.437.295	5.780.484
Passiver		16.589.026	17.266.529
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	100.000	11.386.044	11.486.044
Årets resultat	0	(334.313)	(334.313)
Egenkapital ultimo	100.000	11.051.731	11.151.731

Noter

1 Personaleomkostninger

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Gager og lønninger	567.872	518.390
Pensioner	123.428	121.905
Andre omkostninger til social sikring	12.696	13.434
Andre personaleomkostninger	2.799	2.228
	706.795	655.957
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2

2 Af- og nedskrivninger

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	316.235	370.533
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	(659.159)	827.242
	(342.924)	1.197.775

3 Andre finansielle indtægter

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Renteindtægter i øvrigt	2.226	2.358
Øvrige finansielle indtægter	36.738	0
	38.964	2.358

4 Andre finansielle omkostninger

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	25.520	67.770
Renteomkostninger i øvrigt	103.471	58.454
Øvrige finansielle omkostninger	20.509	717
	149.500	126.941

5 Skat af årets resultat

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Ændring af udskudt skat	220.449	(298.805)
Refusion i sambeskatning	(472.018)	0
	(251.569)	(298.805)

6 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	17.031.726	532.473
Tilgange	516.846	0
Afgange	(2.327.621)	0
Kostpris ultimo	15.220.951	532.473
Af- og nedskrivninger primo	(1.295.548)	(435.784)
Årets afskrivninger	(259.746)	(56.489)
Tilbageførsel ved afgang	286.780	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.268.514)	(492.273)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	13.952.437	40.200

7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr.	Restgæld efter 5 år 2021/22 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	118.051	123.750	3.894.484	3.487.000
	118.051	123.750	3.894.484	3.487.000

8 Anden gæld (kortfristet)

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Moms og afgifter	23.429	0
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	28.061	75.127
Feriepengeforpligtelser	87.543	88.747
Anden gæld i øvrigt	25.000	25.000
	164.033	188.874

9 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.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 13.952 t.kr.

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.

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, 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 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:

	Brugstid År
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 nominel 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 kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.