



## Ejendomsselskabet Tin Ten ApS

Stockholmsgade 41  
2100 København Ø  
CVR-nr. 40982582

## Årsrapport 01.07.2022 - 30.06.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
29.11.2023

---

**Søren Elmann Ingerselv**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022/23	7
Balance pr. 30.06.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2022/23	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Tin Ten ApS  
Stockholmsgade 41  
2100 København Ø

CVR-nr.: 40982582  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.07.2022 - 30.06.2023

## 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 01.07.2022 - 30.06.2023 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. 30.06.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29.11.2023

## Direktion

**Viggo Gunnersen Harboe**  
direktør

## Bestyrelse

**Jens Rudkjær**

**Søren Elmann Ingerslev**

**Viggo Gunnersen 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 01.07.2022 - 30.06.2023, 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. 30.06.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023 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 29.11.2023

### **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 overskud på 997 t.kr., ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>888.525</b>	<b>547.684</b>
Personaleomkostninger	1	(539.665)	(706.795)
Af- og nedskrivninger	2	(198.628)	(316.235)
<b>Driftsresultat</b>		<b>150.232</b>	<b>(475.346)</b>
Andre finansielle indtægter	3	1.014.837	38.964
Andre finansielle omkostninger	4	(173.945)	(149.500)
<b>Resultat før skat</b>		<b>991.124</b>	<b>(585.882)</b>
Skat af årets resultat	5	5.836	251.569
<b>Årets resultat</b>		<b>996.960</b>	<b>(334.313)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		996.960	(334.313)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>996.960</b>	<b>(334.313)</b>



# Balance pr. 30.06.2023

## Aktiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Grunde og bygninger		10.688.646	13.952.437
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	40.200
<b>Materielle aktiver</b>	6	<b>10.688.646</b>	<b>13.992.637</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>10.688.646</b>	<b>13.992.637</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	6.500
Udskudt skat		168.097	221.669
Andre tilgodehavender		105.375	54.655
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		59.408	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>332.880</b>	<b>282.824</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.373.348</b>	<b>2.313.565</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.706.228</b>	<b>2.596.389</b>
<b>Aktiver</b>		<b>13.394.874</b>	<b>16.589.026</b>

**Passiver**

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført overskud eller underskud		12.048.691	11.051.731
<b>Egenkapital</b>		<b>12.148.691</b>	<b>11.151.731</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	3.894.484
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>0</b>	<b>3.894.484</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	0	118.051
Deposita		108.900	143.400
Modtagne forudbetalinger fra kunder		25.300	51.600
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.086.983	1.065.727
Anden gæld	8	25.000	164.033
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.246.183</b>	<b>1.542.811</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.246.183</b>	<b>5.437.295</b>
<b>Passiver</b>		<b>13.394.874</b>	<b>16.589.026</b>
Eventualforpligtelser	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	100.000	11.051.731	11.151.731
Årets resultat	0	996.960	996.960
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>100.000</b>	<b>12.048.691</b>	<b>12.148.691</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Gager og lønninger	182.567	567.872
Pensioner	26.666	123.428
Andre omkostninger til social sikring	6.900	12.696
Andre personaleomkostninger	323.532	2.799
	<b>539.665</b>	<b>706.795</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	2

## 2 Af- og nedskrivninger

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	198.628	316.235
	<b>198.628</b>	<b>316.235</b>

## 3 Andre finansielle indtægter

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Renteindtægter i øvrigt	2.055	2.226
Øvrige finansielle indtægter	1.012.782	36.738
	<b>1.014.837</b>	<b>38.964</b>

## 4 Andre finansielle omkostninger

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	21.256	25.520
Renteomkostninger i øvrigt	78.043	103.471
Øvrige finansielle omkostninger	74.646	20.509
	<b>173.945</b>	<b>149.500</b>

## 5 Skat af årets resultat

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Ændring af udskudt skat	53.572	220.449
Refusion i sambeskatning	(59.408)	(472.018)
	<b>(5.836)</b>	<b>(251.569)</b>

## 6 Materielle aktiver

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.</b>
Kostpris primo	15.220.951	532.473
Tilgange	52.293	0
Afgange	(3.587.450)	(262.175)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>11.685.794</b>	<b>270.298</b>
Af- og nedskrivninger primo	(1.268.514)	(492.273)
Årets afskrivninger	(198.628)	0
Tilbageførsel ved afgange	469.994	221.975
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(997.148)</b>	<b>(270.298)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10.688.646</b>	<b>0</b>

## 7 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	118.051
	<b>118.051</b>

## 8 Anden gæld (kortfristet)

	<b>2022/23 kr.</b>	<b>2021/22 kr.</b>
Moms og afgifter	0	23.429
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	0	28.061
Feriepengeforpligtelser	0	87.543
Anden gæld i øvrigt	25.000	25.000
	<b>25.000</b>	<b>164.033</b>

## 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.

# 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 der som følge af Erhvervsstyrelsens vejledning foretaget en reklassifikation af avancer ved salg af anlægsaktiver. Tidligere blev disse modregnet i regnskabsposten "Af- og nedskrivninger" men er nu indregnet i regnskabsposten "Andre driftsindtægter". Sammenligningstal er tilrettet.

## 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:

	<b>Brugstid</b>
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.

**Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

**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.