

Investeringselskabet 10-2019 ApS

Østerbrogade 34, 7500 Holstebro
CVR-nr. 40 76 12 17

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 13.06.25

Frank Skovsted
Dirigent

| | |
|---|--------|
| Selskabsoplysninger m.v. | 3 |
| Ledelsespåtegning | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger | 5 |
| Resultatopgørelse | 6 |
| Balance | 7 - 8 |
| Noter | 9 - 16 |

Selskabet

Investeringsselskabet 10-2019 ApS
c/o Lise von Seelen
Østerbrogade 34
7500 Holstebro

Telefon: 52 21 10 22
Hjemsted: Holstebro
CVR-nr.: 40 76 12 17
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Lise von Seelen

Bestyrelse

Frank Skovsted
Lise von Seelen

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for Investeringselskabet 10-2019 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 13. juni 2025

Direktionen

Lise von Seelen

Bestyrelsen

Frank Skovsted

Lise von Seelen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Investeringsselskabet 10-2019 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Investeringsselskabet 10-2019 ApS for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder oplysning om 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 13. juni 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Claus Bredvig
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne31404

| Note | | 2024 DKK | 2023 DKK |
|--|---|----------------|----------------|
| | Bruttofortjeneste | 317.875 | 341.851 |
| 2 | Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 29.396 | 85.465 |
| | Andre finansielle omkostninger | -281.205 | -235.494 |
| | Resultat før skat | 66.066 | 191.822 |
| | Skat af årets resultat | -14.938 | -23.936 |
| | Årets resultat | 51.128 | 167.886 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| | Overført resultat | 51.128 | 167.886 |
| | I alt | 51.128 | 167.886 |

| AKTIVER | | 31.12.24 | 31.12.23 |
|----------------|--|------------------|------------------|
| | | DKK | DKK |
| Note | | | |
| | Investeringsejendomme | 6.500.000 | 6.500.000 |
| 3 | Materielle anlægsaktiver i alt | 6.500.000 | 6.500.000 |
| 4 | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 114.861 | 85.465 |
| | Finansielle anlægsaktiver i alt | 114.861 | 85.465 |
| | Anlægsaktiver i alt | 6.614.861 | 6.585.465 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 169.643 | 205.000 |
| | Tilgodehavende selskabsskat | 15.062 | 0 |
| | Tilgodehavender i alt | 184.705 | 205.000 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 184.705 | 205.000 |
| | Aktiver i alt | 6.799.566 | 6.790.465 |

| | 31.12.24 | 31.12.23 |
|--|------------------|------------------|
| | DKK | DKK |
| PASSIVER | | |
| Note | | |
| Selskabskapital | 40.000 | 40.000 |
| Overført resultat | 991.877 | 940.749 |
| Egenkapital i alt | 1.031.877 | 980.749 |
| Hensættelser til udskudt skat | 8.250 | 8.250 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 8.250 | 8.250 |
| 5 Gæld til realkreditinstitutter | 3.277.718 | 3.333.515 |
| 5 Deposita | 115.500 | 115.500 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 3.393.218 | 3.449.015 |
| 5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 70.000 | 79.443 |
| Gæld til øvrige kreditinstitutter | 784.025 | 781.965 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 7.500 | 6.825 |
| Gæld til associerede virksomheder | 1.500.185 | 1.455.903 |
| Selskabsskat | 0 | 23.936 |
| Anden gæld | 4.511 | 4.379 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 2.366.221 | 2.352.451 |
| Gældsforpligtelser i alt | 5.759.439 | 5.801.466 |
| Passiver i alt | 6.799.566 | 6.790.465 |

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at drive boligudlejning til privat beboelse.

| | 2024 DKK | 2023 DKK |
|--|-------------|-------------|
|--|-------------|-------------|

2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

| | | |
|---|--------|--------|
| Resultatandele fra tilknyttede virksomheder | 29.396 | 85.465 |
| I alt | 29.396 | 85.465 |

3. Materielle anlægsaktiver

| Beløb i DKK | Investerings- ejendomme |
|------------------------------------|----------------------------|
| Kostpris pr. 01.01.24 | 6.462.500 |
| Kostpris pr. 31.12.24 | 6.462.500 |
| Opskrivninger pr. 01.01.24 | 37.500 |
| Opskrivninger pr. 31.12.24 | 37.500 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24 | 6.500.000 |

4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

| Beløb i DKK | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder |
|--|---|
| Kostpris pr. 01.01.24 | 114.861 |
| Kostpris pr. 31.12.24 | 114.861 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24 | 114.861 |
| Positive forskelsbeløb ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi | 0 |

5. Langfristede gældsforpligtelser

| Beløb i DKK | Afdrag første år | Restgæld efter 5 år | Gæld i alt 31.12.24 | Gæld i alt 31.12.23 |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 70.000 | 3.000.000 | 3.347.718 | 3.417.718 |
| Deposita | 0 | 115.500 | 115.500 | 115.500 |
| I alt | 70.000 | 3.115.500 | 3.463.218 | 3.533.218 |

6. Oplysninger om dagsværdi

| Beløb i DKK | Investerings- ejendomme |
|------------------------|----------------------------|
| Dagsværdi pr. 31.12.24 | 6.500.000 |

Selskabets ejendomme er beboelsesejendomme beliggende i Holstebro.

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 337, en gennemsnitlig beboelsesleje på 914 pr. m², et afkastkrav på 5,25% samt en tomgang på 0%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommenes samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 466. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investerings-ejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab på lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 3.413 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 6.500.

8. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

For kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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 salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode.

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

For kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, er den forholdsmæssige andel af kapitalandelens regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejervirksomhedens egen regnskabspraksis, der fremgår af de øvrige afsnit.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt 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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.