Ejendomsselskabet af 10/12-12 ApS

Rebslagervej 8
4300 Holbæk
CVR-nr. 34 89 74 68

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. marts 2021

Carsten Haugaard
dirigent

Penneo dokumentnøgle: DMVC6-WUCI5-H0I60-8FF6S-4APT2-VEQBI

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

Penneo dokumentnøgle: DMVC6-WUCI5-H0I60-8FF6S-4APT2-VEQBI

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Ejendomsselskabet af 10/12-12 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 19. marts 2021

Direktion

Carsten Haugaard

Penneo dokumentnøgle: DMVC6-WUCI5-H0I60-8FF6S-4APT2-VEQBI

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 10/12-12 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet af 10/12-12 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorers Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederikssund, den 19. marts 2021

LPOG ApS
Statsautoriserede Revisorer
CVR-nr. 33 16 72 88

Anders Pedersen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34550

Penneo dokumentnøgle: DMVC6-WUCI5-H0I60-8FF6S-4APT2-VEQBI

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet af 10/12-12 ApS Rebslagervej 8 4300 Holbæk	
	CVR-nr.:	34 89 74 68
	Regnskabsperiode:	1. januar - 31. december 2020
	Stiftet:	3. januar 2013
	Hjemsted:	Holbæk
Direktion	Carsten Haugaard	

Penneo dokumentnøgle: DMVC6-WUCI5-H0I60-8FF6S-4APT2-VEQBI

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 74.850, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 607.670.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Penneo dokumentnøgle: DMVC6-WUCI5-H0I60-8FF6S-4APT2-VEQBI

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 10/12-12 ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, med fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning medtages i det år, hvor udlejningen har fundet sted.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Penneo dokumentnøgle: DMVC6-WUCI5-H0I60-8FF6S-4APT2-VEQBI

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid
Øvrige bygninger	50 år

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Penneo dokumentnøgle: DMVC6-WUCI5-H0I60-8FF6S-4APT2-VEQBI

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Selskabsskat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Penneo dokumentnøgle: DMVC6-WUCI5-H0I60-8FF6S-4APT2-VEQBI

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020	2019
		kr.	t.kr.
Bruttofortjeneste		**476.368**	**569**
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-123.408	-114
Resultat før finansielle poster		**352.960**	**455**
Finansielle omkostninger	2	-180.348	-190
Resultat før skat		**172.612**	**265**
Skat af årets resultat	3	-97.762	-64
Årets resultat		**74.850**	**201**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		74.850	201
		74.850	**201**

Penneo dokumentnøgle: DMVC6-WUCI5-H0I60-8FF6S-4APT2-VEQBI

Balance 31. december

	Note	2020	2019
		kr.	t.kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		7.083.516	7.208
Materielle anlægsaktiver	4	**7.083.516**	**7.208**
Anlægsaktiver i alt		**7.083.516**	**7.208**
Andre tilgodehavender		0	2
Udskudt skatteaktiv		25.927	77
Tilgodehavender		**25.927**	**79**
Likvide beholdninger		**145.570**	**33**
Omsætningsaktiver i alt		**171.497**	**112**
Aktiver i alt		**7.255.013**	**7.320**

Penneo dokumentnøgle: DMVC6-WUCI5-H0I60-8FF6S-4APT2-VEQBI

Balance 31. december

	Note	2020	2019
		kr.	t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80
Overført resultat		527.670	453
Egenkapital		**607.670**	**533**
Bankgæld		2.915.342	3.093
Gæld til realkreditinstitutter		1.294.087	1.364
Langfristede gældsforpligtelser	5	**4.209.429**	**4.457**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	237.290	225
Leverandører af varer og tjenesteydelser		55.000	55
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.847.460	1.710
Selskabsskat		47.102	68
Anden gæld		251.062	272
Kortfristede gældsforpligtelser		**2.437.914**	**2.330**
Gældsforpligtelser i alt		**6.647.343**	**6.787**
Passiver i alt		**7.255.013**	**7.320**
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Penneo dokumentnøgle: DMVC6-WUCI5-H0I60-8FF6S-4APT2-VEQBI

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	80.000	452.820	532.820
Årets resultat	0	74.850	74.850
Egenkapital 31. december 2020	**80.000**	**527.670**	**607.670**

Penneo dokumentnøgle: DMVC6-WUCI5-H0I60-8FF6S-4APT2-VEQBI

Noter

		2020	2019
		kr.	t.kr.
1	**Personaleomkostninger**		
	Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2	**Finansielle omkostninger**		
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	69.808	66
	Andre finansielle omkostninger	110.540	124
		180.348	**190**
3	**Skat af årets resultat**		
	Årets aktuelle skat	47.102	68
	Årets udskudte skat	50.660	-4
		97.762	**64**

Penneo dokumentnøgle: DMVC6-WUCI5-H0I60-8FF6S-4APT2-VEQBI

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2020	7.662.850
Kostpris 31. december 2020	7.662.850
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	455.926
Årets afskrivninger	123.408
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	579.334
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	**7.083.516**

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Bankgæld	3.252.826	3.080.760	165.418	2.195.264
Gæld til realkreditinstitutter	1.429.679	1.365.959	71.872	1.010.944
	4.682.505	**4.446.719**	**237.290**	**3.206.208**

6 Eventualforpligtelser

Sambeskatning
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt tkr. 5.099 i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 7.084 tkr. pr. 31. december 2020. Ejerpantebrevene er stillet til sikkerhed for bankgæld.

Penneo dokumentnøgle: DMVC6-WUCI5-H0I60-8FF6S-4APT2-VEQBI

PENNEO

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

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

Carsten Haugaard
Direktør
Serienummer: PID:9208-2002-2-750963414286
IP: 80.62.xxx.xxx
2021-03-22 06:32:22Z
NEM ID

Anders Pedersen - 33167288
Statsautoriseret revisor
Serienummer: CVR:33167288-RID:1294825322407
IP: 217.116.xxx.xxx
2021-03-22 07:14:30Z
NEM ID

Carsten Haugaard
Dirigent
Serienummer: PID:9208-2002-2-750963414286
IP: 80.62.xxx.xxx
2021-03-22 18:34:51Z
NEM ID

Penneo dokumentnøgle: DMVC6-WUCI5-H0I60-8FF6S-4APT2-VEQBI

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>**. 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**