
Tonnesen Ejendomme ApS

Darumvej 139, 6700 Esbjerg

Årsrapport for 2016/17

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 30 60 98 83

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 5 /1 2018

Kenny Christian Tonnesen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 5

Balance 30. september 6

Noter til årsregnskabet 8

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Tonnesen Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 5. januar 2018

Direktion

Kenny Christian Tonnesen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Tonnesen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Tonnesen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

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

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

Esbjerg, den 5. januar 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jim Helbo Laursen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Tonnesen Ejendomme ApS
Darumvej 139
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 30 60 98 83
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september
Stiftet: 13. juni 2007
Regnskabsår: 11. regnskabsår
Hjemstedskommune: Esbjerg

Direktion

Kenny Christian Tonnesen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stormgade 50
6700 Esbjerg
Telefon 76 12 45 00
Telefax 76 12 45 10
www.pwc.dk

Pengeinstitut

Arbejdernes Landsbank
Kongensgade 13
6700 Esbjerg

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er udlejning af ejendommen Frodesgade 149, 6700 Esbjerg

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på DKK 115.221, og selskabets balance pr. 30. september 2017 udviser en egenkapital på DKK 578.141.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK	1/1 - 30/9 2015 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		239.638	298.486	153.812
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	0	0
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		239.638	298.486	153.812
Finansielle indtægter		0	31	0
Finansielle omkostninger		-91.919	-94.277	-45.964
Resultat før skat		147.719	204.240	107.848
Skat af årets resultat	1	-32.498	-44.922	-25.187
Årets resultat		115.221	159.318	82.661

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte		0	0	2.400.000
Overført resultat		115.221	159.318	-2.317.339
		115.221	159.318	82.661

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Investeringsejendomme		5.650.000	5.650.000	5.650.000
Materielle anlægsaktiver	2	5.650.000	5.650.000	5.650.000
Anlægsaktiver		5.650.000	5.650.000	5.650.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		75.000	110.000	0
Andre tilgodehavender		7.071	10.025	7.821
Tilgodehavender		82.071	120.025	7.821
Likvide beholdninger		35.332	47.516	168.757
Omsætningsaktiver		117.403	167.541	176.578
Aktiver		5.767.403	5.817.541	5.826.578

Balance 30. september

Passiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000	125.000
Overført resultat		453.141	337.920	178.602
Egenkapital	3	578.141	462.920	303.602
Hensættelse til udskudt skat		789.014	786.904	784.794
Hensatte forpligtelser		789.014	786.904	784.794
Gæld til realkreditinstitutter		4.002.598	4.132.905	4.264.571
Langfristede gældsforpligtelser		4.002.598	4.132.905	4.264.571
Gæld til realkreditinstitutter		132.500	131.200	127.260
Gæld til tilknyttede virksomheder		40.170	23.077	50.000
Selskabsskat		30.388	42.812	74.930
Anden gæld		194.592	237.723	221.421
Kortfristede gældsforpligtelser		397.650	434.812	473.611
Gældsforpligtelser		4.400.248	4.567.717	4.738.182
Passiver		5.767.403	5.817.541	5.826.578
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	4			
Anvendt regnskabspraksis	5			

Noter til årsregnskabet

	2016/17	2015/16	1/1 - 30/9 2015
	DKK	DKK	DKK
1 Skat af årets resultat			
Årets aktuelle skat	30.388	42.812	23.077
Årets udskudte skat	2.110	2.110	2.110
	<u>32.498</u>	<u>44.922</u>	<u>25.187</u>

2 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. oktober	<u>4.514.386</u>
Kostpris 30. september	<u>4.514.386</u>
Værdireguleringer 1. oktober	<u>1.135.614</u>
Værdireguleringer 30. september	<u>1.135.614</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>5.650.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for ejendommene er opgjort ved anvendelse af en diskonteringsrente på 4,5%.

Noter til årsregnskabet

3 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. oktober	125.000	337.920	462.920
Årets resultat	0	115.221	115.221
Egenkapital 30. september	125.000	453.141	578.141

Selskabskapitalen består af 125.000 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

	2016/17 DKK	2015/16 DKK	2014/15 DKK
--	----------------	----------------	----------------

4 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	5.650.000	5.650.000	5.650.000
---	-----------	-----------	-----------

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Noter til årsregnskabet

5 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tonnesen Ejendomme ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016/17 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte ejendomsomkostninger samt kontorhold mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Noter til årsregnskabet

5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 KCT Holding ApS samt dennes øvrige dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. september 2017 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Noter til årsregnskabet

5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings ejendomme.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Noter til årsregnskabet

5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.