

---

# *Tonnesen Ejendomme ApS*

Darumvej 139, 6700 Esbjerg

Årsrapport for  
1. oktober 2021 - 30. september 2022

---

CVR-nr. 30 60 98 83

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 4/1 2023

Kenny Christian  
Tonnesen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. oktober 2021 - 30. september 2022	5
Balance 30. september 2022	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Tonnesen Ejendomme ApS.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 4. januar 2023

**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 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel 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 4. januar 2023

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Stefan Dracea

statsautoriseret revisor

mne42827

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Tonnesen Ejendomme ApS Darumvej 139 6700 Esbjerg  CVR-nr: 30 60 98 83 Regnskabsperiode: 1. oktober 2021 - 30. september 2022 Stiftet: 13. juni 2007 Regnskabsår: 16. regnskabsår Hjemstedskommune: Esbjerg
<b>Direktion</b>	Kenny Christian Tonnesen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Esbjerg Brygge 28, 2. 6700 Esbjerg
<b>Pengeinstitut</b>	Arbejdernes Landsbank Kongensgade 13 6700 Esbjerg

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af ejendommen Frodesgade 149, 6700 Esbjerg.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på DKK 283.222, og selskabets balance pr. 30. september 2022 udviser en positiv egenkapital på DKK 1.499.194.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. oktober 2021 - 30. september 2022

	Note	2021/22	2020/21
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>		<b>303.167</b>	<b>292.652</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		93.225	-36.608
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>396.392</b>	<b>256.044</b>
Finansielle omkostninger		-33.305	-36.253
<b>Resultat før skat</b>		<b>363.087</b>	<b>219.791</b>
Skat af årets resultat	1	-79.865	-48.346
<b>Årets resultat</b>		<b>283.222</b>	<b>171.445</b>

### Resultatdisponering

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	283.222	171.445
	<b>283.222</b>	<b>171.445</b>

## Balance 30. september 2022

### Aktiver

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Investeringsjendomme		7.650.000	5.650.000
Materielle anlægsaktiver	2	<u>7.650.000</u>	<u>5.650.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>7.650.000</u>	<u>5.650.000</u>
Andre tilgodehavender		0	131.038
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>131.038</u>
Likvide beholdninger		<u>496.770</u>	<u>938.836</u>
Omsætningsaktiver		<u>496.770</u>	<u>1.069.874</u>
<b>Aktiver</b>		<u>8.146.770</u>	<u>6.719.874</u>



## Balance 30. september 2022

### Passiver

	Note	2021/22	2020/21
		DKK	DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.374.194	1.090.972
<b>Egenkapital</b>		<b>1.499.194</b>	<b>1.215.972</b>
Hensættelse til udskudt skat		777.916	757.407
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>777.916</b>	<b>757.407</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.252.819	3.409.762
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>3.252.819</b>	<b>3.409.762</b>
Gæld til realkreditinstitutter	3	160.800	160.800
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.218.914	926.911
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		59.356	85.228
Anden gæld		177.771	163.794
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.616.841</b>	<b>1.336.733</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.869.660</b>	<b>4.746.495</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.146.770</b>	<b>6.719.874</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	4		
Anvendt regnskabspraksis	5		

# Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	125.000	1.090.972	1.215.972
Årets resultat	0	283.222	283.222
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>125.000</b>	<b>1.374.194</b>	<b>1.499.194</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	59.356	85.228
Årets udskudte skat	<u>20.509</u>	<u>-36.882</u>
	<u><b>79.865</b></u>	<u><b>48.346</b></u>

## 2. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. oktober	4.682.033
Tilgang i årets løb	<u>1.906.775</u>
Kostpris 30. september	<u>6.588.808</u>
Værdireguleringer 1. oktober	967.967
Årets værdireguleringer	<u>93.225</u>
Værdireguleringer 30. september	<u>1.061.192</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<u><b>7.650.000</b></u>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	<u>2021/22</u>
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	7.650.000
Budgetperiode	5 år
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	5

# Noter til årsregnskabet

## 3. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	2.609.619	2.766.565
Mellem 1 og 5 år	<u>643.200</u>	<u>643.197</u>
Langfristet del	3.252.819	3.409.762
Inden for 1 år	<u>160.800</u>	<u>160.800</u>
	<b><u>3.413.619</u></b>	<b><u>3.570.562</u></b>

<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
DKK	DKK

## 4. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	7.650.000	5.650.000
--	-----------	-----------

### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

# Noter til årsregnskabet

## 5. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tonnesen Ejendomme ApS for 2021/22 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.

Årsregnskabet for 2021/22 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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte ejendomsomkostninger samt kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med dets KCT Holding ApS. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Noter til årsregnskabet

## Balance

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af ejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

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

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.