



Tøsne Ejendomme ApS

**Korskildemark 4
2670 Greve**

CVR-nr. 40 31 66 63

Årsrapport for 2020/21

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling den 17. december 2021

Nick Ylsø Aagren Larsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober 2020 - 30. september 2021	9
Balance pr. 30. september 2021	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for Tøsne Ejendomme 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. 30. september 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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.

Greve, den 17. december 2021

Direktion

Nick Ylsø Aagren Larsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Tøsne Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Tøsne Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden 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.

København, den 17. december 2021

AGENDA Revision
Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 32 16 05 65

Zeljko Andjelic
Registreret revisor
MNE-nr. mne34263

Selskabsoplysninger

Selskabet

Tøsne Ejendomme ApS
Korskildemark 4
2670 Greve

CVR-nr.: 40 31 66 63

Regnskabsperiode: 1. oktober 2020 - 30. september 2021

Stiftet: 1. marts 2019

Regnskabsår: 3. regnskabsår

Hjemsted: Greve

Direktion

Nick Ylsø Aagren Larsen, direktør

Revisor

AGENDA Revision
Godkendt Revisionsanpartsselskab
Gammeltorv 6
1457 København K

Pengeinstitut

Sparekassen Kronjylland

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Sten Jensen Gruppen A/S

Koncernrapporten for Sten Jensen Gruppen A/S kan rekvireres på følgende adresse:

Korskildemark 4
2670 Greve

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og administrere fast ejendom og hermedbeslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på kr. 204.165, og selskabets balance pr. 30. september 2021 udviser en egenkapital på kr. 657.469.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tøsne Ejendomme ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020/21 er aflagt i kr.

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.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til ejendom og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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.

Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25-50 år	0-80 %

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

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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. Udskudt skat måles til nettorealisationstværdi.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationstværdi.

Gældsforpligtelser

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. oktober 2020 - 30. september 2021

	Note	2020/2021 kr.	2019/2020 kr.
Bruttofortjeneste		530.822	655.263
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-194.627	-142.127
Resultat før finansielle poster		336.195	513.136
Finansielle indtægter		11.940	19.399
Finansielle omkostninger	2	-86.386	-187.656
Resultat før skat		261.749	344.879
Skat af årets resultat	3	-57.584	-75.864
Årets resultat		204.165	269.015
Overført resultat		204.165	269.015
		204.165	269.015

Balance pr. 30. september 2021

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		10.251.964	9.396.591
Materielle anlægsaktiver	4	10.251.964	9.396.591
Anlægsaktiver i alt		10.251.964	9.396.591
Andre tilgodehavender		1.870	1.872
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		59.171	0
Periodeafgrænsningsposter		16.739	4.458
Tilgodehavender		77.780	6.330
Værdipapirer		100.000	100.000
Værdipapirer		100.000	100.000
Likvide beholdninger		131.729	488.961
Omsætningsaktiver i alt		309.509	595.291
Aktiver i alt		10.561.473	9.991.882

Balance pr. 30. september 2021

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		607.469	403.304
Egenkapital		657.469	453.304
Hensættelse til udskudt skat		220.930	104.175
Hensatte forpligtelser i alt		220.930	104.175
Gæld til realkreditinstitutter		4.909.021	5.210.009
Andre kreditinstitutter		797.797	870.144
Selskabsdeltagere og ledelse		0	2.280.666
Langfristede gældsforpligtelser	5	5.706.818	8.360.819
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	372.860	368.419
Leverandører af varer og tjenesteydelser		89.876	2.430
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.458.531	562.031
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	43.890
Anden gæld		54.989	58.268
Deposita		0	38.546
Kortfristede gældsforpligtelser		3.976.256	1.073.584
Gældsforpligtelser i alt		9.683.074	9.434.403
Passiver i alt		10.561.473	9.991.882
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Oplysning om dagsværdi	9		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020	50.000	403.304	453.304
Årets resultat	0	204.165	204.165
Egenkapital 30. september 2021	50.000	607.469	657.469

Noter

	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
	kr.	kr.
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>194.627</u>	<u>142.127</u>
	<u>194.627</u>	<u>142.127</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	21.617
Andre finansielle omkostninger	<u>86.386</u>	<u>166.039</u>
	<u>86.386</u>	<u>187.656</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	220.930	104.175
Regulering af udskudt skat tidligere år	-104.175	-72.201
Sambeskatningsbidrag	<u>-59.171</u>	<u>43.890</u>
	<u>57.584</u>	<u>75.864</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. oktober 2020		9.617.040
Tilgang i årets løb		<u>1.050.000</u>
Kostpris 30. september 2021		<u>10.667.040</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2020		220.449
Årets afskrivninger		<u>194.627</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2021		<u>415.076</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021		<u>10.251.964</u>

Noter

4 Materielle anlægsaktiver (Fortsat)

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2020	Gæld 30. september 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.510.428	5.211.325	302.304	3.748.251
Andre kreditinstitutter	938.144	868.353	70.556	515.573
Selskabsdeltagere og ledelse	2.280.666	0	0	0
	8.729.238	6.079.678	372.860	4.263.824

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Sten Jensen Gruppen A/S (Administrations-selskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2020 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.260, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør t.kr. 10.252.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 2.500 i ovenstående grunde og bygninger, til sikkerhed for alt mellemværende med Sparkassen Kronjylland.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser over for moderselskabet og tilknyttede og associerede virksomheder samt kapitalinteresser

Selskabet har stillet en kryds kaution for alt mellemværende med Sparkassen Kronjylland for selskabet Sten Jensen Gruppen A/S.

Noter

8 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Selskabet Sten Jensen Gruppen A/S har bestemmende indflydelse i selskabet.

Transaktioner

Salg af varer og ydelser hos tilknyttede virksomheder TDKK 592 er sket på markedsvilkår.
Køb af varer og ydelser hos tilknyttede virksomheder TDKK 1.050 er sket på markedsvilkår.

9 Oplysning om dagsværdi

Værdipapir

Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi,
primo

	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
	kr.	kr.
	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>

Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi,
ultimo

	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
--	----------------	----------------

Værdipapir under omsætningsaktiver består af garantindsud i banker, der er indregnet til balancelagedagskursværdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Nick Ylsø Aagren Larsen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-921203230158
Tidspunkt for underskrift: 21-12-2021 kl.: 23:17:19
Underskrevet med NemID

Zeljko Andjelic

Som Revisor NEM ID
RID: 1252566697500
Tidspunkt for underskrift: 22-12-2021 kl.: 07:34:11
Underskrevet med NemID

Nick Ylsø Aagren Larsen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-921203230158
Tidspunkt for underskrift: 22-12-2021 kl.: 08:22:00
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 7dd7e397UJy246435202