



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

Tunnelovnsdal ApS

Stejlepladsvej 23, 2990 Nivå

CVR-nr. 40 64 59 34

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. maj 2020.

Ole Hansen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Tunnelovnschal ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nivå, den 12. maj 2020

Direktion

Ole Hansen
Direktør



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Tunnelovnschal ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Tunnelovnschal ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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.

København, den 12. maj 2020

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Henrik Wulff Jørgensen

statsautoriseret revisor
mne8201



Selskabsoplysninger

Selskabet

Tunnelovnsdal ApS
Stejlepladsvej 23
2990 Nivå

CVR-nr.: 40 64 59 34

Regnskabsår: 1. januar - 31. december
1. regnskabsår

Direktion

Ole Hansen, Direktør

Revisor

Christensen Kjærulff
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Store Kongensgade 68
1264 København K



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i året bestået af udlejning af erhvervsjendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 701.422 Det ordinære resultat efter skat udgør 438.892. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Regnskabsåret er selskabets første, idet virksomheden er omdannet fra personlig virksomhed til anpartsselskab pr. 1. januar 2019. Selskabets ejendom og driftsaktivitet er videreført fra tidligere regi uden nogen ændringer.

En af selskabets hovedlejere er fraflyttet ultimo 2019 og der er iværksat udlejning af disse lokaler. På tidspunktet for aflæggelse af regnskabet er dette lejemål delvist udlejet, og det er ledelsens forventning at den resterende del af det samlede lejemål bliver udlejet indenfor kort tid.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentlig. Det er ledelsens opfattelse at selskabet ikke er påvirket af COVID-19 efter statusdagen.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>
Bruttofortjeneste	701.422
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-107.494
Driftsresultat	593.928
Andre finansielle indtægter	11.529
1 Øvrige finansielle omkostninger	-46.031
Resultat før skat	559.426
2 Skat af årets resultat	-120.534
Årets resultat	438.892
Forslag til resultatdisponering:	
Udbytte for regnskabsåret	50.000
Overføres til overført resultat	388.892
Disponeret i alt	438.892



Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>		<u>2019</u>
Anlægsaktiver		
3	Grunde og bygninger	<u>13.510.844</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.510.844</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>13.510.844</u>
Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	62.188
	Andre tilgodehavender	<u>6.381</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>68.569</u>
	Likvide beholdninger	<u>527.086</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>595.655</u>
	Aktiver i alt	<u>14.106.499</u>



Balance 31. december

Passiver	
Note	2019
Egenkapital	
4 Overkurs ved emission	6.237.196
5 Overført resultat	388.892
Foreslået udbytte for regnskabsåret	50.000
Egenkapital i alt	6.676.088
Hensatte forpligtelser	
Hensættelser til udskudt skat	837.710
Hensatte forpligtelser i alt	837.710
Gældsforpligtelser	
6 Gæld til realkreditinstitutter	5.495.907
Deposita	531.296
7 Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.027.203
7 Kortfristet del af langfristet gæld	364.674
Leverandører af varer og tjenesteydelser	51.788
Selskabsskat	99.286
Periodeafgrænsningsposter	49.750
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	565.498
Gældsforpligtelser i alt	6.592.701
Passiver i alt	14.106.499
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	



Noter

	<u>2019</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger	
Andre finansielle omkostninger	46.031
	<u>46.031</u>
2. Skat af årets resultat	
Skat af årets resultat	99.286
Årets regulering af udskudt skat	21.248
	<u>120.534</u>
3. Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2019	0
Tilgang i årets løb	13.618.338
Kostpris 31. december 2019	<u>13.618.338</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	0
Årets afskrivninger	-107.494
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>-107.494</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>13.510.844</u>
4. Overkurs ved emission	
Overkurs ved emission 1. januar 2019	6.237.196
	<u>6.237.196</u>
5. Overført resultat	
Årets overførte overskud eller underskud	388.892
	<u>388.892</u>



Noter

31/12 2019

6. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.860.581
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-364.674</u>
	<u>5.495.907</u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>-4.673.405</u>

7. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2019</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2019</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	5.860.581	364.674	5.495.907	-4.673.405
Deposita	531.296	0	531.296	0
	<u>6.391.877</u>	<u>364.674</u>	<u>6.027.203</u>	<u>-4.673.405</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.860, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 13,5 mio.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt t.kr. 450 til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående grunde og bygninger.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tunnelovnschal ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Af- og nedskrivninger

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



Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurs-
tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt
tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i
resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørel-
sen 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 tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af-
skrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel
forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelses-
tidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskriv-
ningen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Af-
skrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger
restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet
som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tids-
punkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	40 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatop-
gørelsen.



Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsevnen med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Overkurs ved emission

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet. Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.



Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

PENNEO

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

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

Ole Hansen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-467265092182

IP: 87.60.xxx.xxx

2020-05-14 11:30:41Z

NEM ID 

Henrik W. Jørgensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:15915641-RID:1125315583328

IP: 212.98.xxx.xxx

2020-05-14 11:33:10Z

NEM ID 

Ole Hansen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-467265092182

IP: 87.60.xxx.xxx

2020-05-14 11:36:17Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 53ANM-G343D-MLEG7-J7TYQ-DCTYB-4WIF

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>