

Tønnesen Invest ApS

Irma Pedersens Gade 170, 2, 1,
8000 Århus C

CVR-nr. 40991832

Årsrapport for 2025

6. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 25. marts 2026

Martin Tønnesen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 for Tønnesen Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 9. marts 2026

Direktion

Martin Tønnesen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Tønnesen Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Tønnesen Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

Aarhus, den 9. marts 2026

Compu Revision A/S

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 15618175

Peder Bille

Reg. revisor H.D.

mne167

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Tønnesen Invest ApS Irma Pedersens Gade 170, 2, 1, 8000Aarhus C
CVR-nr.	40991832
Stiftelsesdato	4. december 2019
Regnskabsår	1. januar 2025 - 31. december 2025
Direktion	Martin Tønnesen
Revisor	Compu Revision A/S Godkendt Revisionsaktieselskab Banegårdspladsen 2 8000Aarhus C
Telefon	86138899
CVR-nr.	15618175

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er ejendomsinvestering og dermed beslægtet virksomhed.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Tønnesen Invest ApS for 2025 er aflagt 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 tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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

Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

Bygninger	50 år	40%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år	0%

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

Materielle anlægsaktiver, som er leasede og opfylder betingelserne for finansiel leasing, behandles efter samme retningslinjer som ejede aktiver.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktiviet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Andre tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld

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

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		64.925	19.545
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-16.341	-16.341
Driftsresultat		48.584	3.204
Andre finansielle omkostninger	1	-57.754	-67.811
Resultat før skat		-9.170	-64.607
Skat af årets resultat	2	1.967	11.504
Årets resultat		-7.203	-53.103
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-7.203	-53.103
Resultatdisponering		-7.203	-53.103

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme		1.389.478	1.405.819
Materielle anlægsaktiver	3	<u>1.389.478</u>	<u>1.405.819</u>
Anlægsaktiver		<u>1.389.478</u>	<u>1.405.819</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		70.400	0
Udskudte skatteaktiver		37.453	35.486
Andre tilgodehavender		101	101
Tilgodehavender		<u>107.954</u>	<u>35.587</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>19.233</u>
Omsætningsaktiver		<u>107.954</u>	<u>54.820</u>
Aktiver		<u>1.497.432</u>	<u>1.460.639</u>

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-145.769	-138.566
Egenkapital		-105.769	-98.566
Gæld til realkreditinstitutter		713.737	757.275
Langfristede gældsforpligtelser	4	713.737	757.275
Gæld til realkreditinstitutter		42.500	39.772
Gæld til banker		15.826	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	12.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		813.327	727.837
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		5.811	13.521
Periodeafgrænsningsposter		0	8.800
Kortfristede gældsforpligtelser		889.464	801.930
Gældsforpligtelser		1.603.201	1.559.205
Passiver		1.497.432	1.460.639
Usikkerhed om going concern	5		
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	-138.566	-98.566
Årets resultat	0	-7.203	-7.203
Egenkapital 31. december 2025	40.000	-145.769	-105.769

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2025	2024
1. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	27.489	21.199
Finansielle omkostninger i øvrigt	30.265	46.612
	<u>57.754</u>	<u>67.811</u>

2. Skat af årets resultat

Regulering af udskudt skat	-1.967	-11.504
	<u>-1.967</u>	<u>-11.504</u>

3. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme
Kostpris primo	15.935	1.507.007
Kostpris ultimo	<u>15.935</u>	<u>1.507.007</u>
Af- og nedskrivninger primo	-15.935	-101.188
Årets afskrivninger	0	-16.341
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-15.935</u>	<u>-117.529</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>1.389.478</u>

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	713.737	42.500	543.737
	<u>713.737</u>	<u>42.500</u>	<u>543.737</u>

5. Usikkerhed om going concern

Selskabet har pr. balancedagen en negativ egenkapital på t.kr. 106. Selskabets fortsatte drift er afhængig af opretholdelse af finansiering fra realkreditinstitut samt fortsat finansiell støtte fra tilknyttede virksomheder.

Ledelsen forventer, at den nødvendige finansiering vil være til rådighed for det kommende regnskabsår, hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Tønne Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Noter

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 756 er der givet pant i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 1.389.

Til sikkerhed for gæld til ejerforeningen t.DKK 0 er der givet pant i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 1.389.

	2025	2024
8. Gennemsnitligt antal ansatte		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>