

## **Tønning Invest ApS**

**Jernbanegade 11B  
8740 Brædstrup**

**CVR-nr. 12 27 89 77**

## **Årsrapport for 2023**

**Opstillet uden revision eller review**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 23/05 2024

---

Torben Bilstrup  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	9
Balance pr. 31. december 2023	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Tønning Invest ApS  
Jernbanegade 11B  
8740 Brædstrup

CVR-nr.: 12 27 89 77  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023  
Hjemsted: Horsens

### Direktion

Torben Bilstrup

### Revisor

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Tønning Invest 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. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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.

Brædstrup, den 22. maj 2024

### Direktion

Torben Bilstrup

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejeren i Tønning Invest ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Tønning Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 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.

Horsens, den 22. maj 2024

### Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Dorrit Kirckhoff Hansen

statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35838

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i erhvervsvirksomheder og anden finansiel virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på kr. 128.164, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 1.819.250.

Årets resultat anses som værende utilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tønning Invest ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 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.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af ejendommenes driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægter

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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 mv.

### Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressers resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

### Skat af årets resultat

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

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.

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.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	20 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.



## Anvendt regnskabspraksis

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investerings ejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde 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 diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investerings ejendomme er pr. 31. december 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

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.

### Kapitalandele i kapitalinteresser

Kapitalandele i kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### 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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>179.771</b>	<b>191.739</b>
Personaleomkostninger	1	<u>(300.362)</u>	<u>(395.473)</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>(120.591)</b>	<b>(203.734)</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>(39.900)</u>	<u>(39.900)</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>(160.491)</b>	<b>(243.634)</b>
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		(6.787)	(29.887)
Finansielle indtægter	2	39.114	26.921
Finansielle omkostninger	3	<u>0</u>	<u>(14.911)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(128.164)</b>	<b>(261.511)</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>(128.164)</b>	<b>(261.511)</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		122.000	117.300
Ekstraordinært udbytte		0	800.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	(10.812)
Overført resultat		<u>(250.164)</u>	<u>(1.167.999)</u>
		<b>(128.164)</b>	<b>(261.511)</b>

**Balance pr. 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	407.500	407.500
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	149.750	189.650
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>557.250</b>	<b>597.150</b>
Kapitalandele i kapitalinteresser	6	30.158	36.945
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>30.158</b>	<b>36.945</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>587.408</b>	<b>634.095</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	67.031
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		500.000	500.000
Andre tilgodehavender		714.000	740.000
Periodeafgrænsningsposter		0	8.954
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.214.000</b>	<b>1.315.985</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>160.125</b>	<b>155.050</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.374.125</b>	<b>1.471.035</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>1.961.533</b>	<b>2.105.130</b>

**Balance pr. 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		300.000	300.000
Overført resultat		1.397.250	1.647.413
Foreslået udbytte for regnskabsåret		122.000	117.300
<b>Egenkapital</b>		<b>1.819.250</b>	<b>2.064.713</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.375	9.375
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		15.521	284
Anden gæld		117.387	30.758
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>142.283</b>	<b>40.417</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>142.283</b>	<b>40.417</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.961.533</b>	<b>2.105.130</b>

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Foreslået ud-</u> <u>bytte for regn-</u> <u>skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	300.000	1.647.414	117.300	2.064.714
Betalt ordinært udbytte	0	0	(117.300)	(117.300)
Årets resultat	0	(250.164)	122.000	(128.164)
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>300.000</b>	<b>1.397.250</b>	<b>122.000</b>	<b>1.819.250</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	300.000	395.000
Andre omkostninger til social sikring	<u>362</u>	<u>473</u>
	<b><u>300.362</u></b>	<b><u>395.473</u></b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra kapitalinteresser	25.000	26.921
Andre finansielle indtægter	<u>14.114</u>	<u>0</u>
	<b><u>39.114</u></b>	<b><u>26.921</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	0	6.161
Gældseftergivelse	<u>0</u>	<u>8.750</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>14.911</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2023	407.500
Kostpris 31. december 2023	407.500
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>407.500</b>

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets ejendom er udlejningsejendom til boligformål beliggende i Brædstrup.

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til 0 %.

Driftsomkostningerne udgør ca. 57 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør ca. 0 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 1 % af lejeindtægterne.

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav.

Ejendommenes gennemsnitlige driftsresultater de seneste 3 år på 25 t.kr. Ejendommenes forventede driftsresultat for det kommende år på 20 t.kr., forventes at kunne fastholdes de kommende 10-15 år, da disse både tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse mv.

Desuden forventer ledelsen at kunne opnå et afkast på 5 %, som er på niveau med det generelle afkastkrav for standard beliggende beboelsesejendomme i Østjylland ifølge gennemsnittet af Colliers markedspuls for 4. kvartal 2023 samt sammenligning med salg i området. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed og stand.

Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder.

Investeringssejendommene er således indregnet til en dagsværdi på  $(100/5 \% = 20 \times 20 \text{ t.kr.} =) 408 \text{ t.kr.}$  i lighed med forventningerne og korrigeret for frasalg.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt 5 %.



## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	(0,5)%	Basis	0,5 %
	kr.	kr.	kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	4,5	5,0	5,5
Dagsværdi	452.778	407.500	370.455
Ændring i dagsværdi	45.278	0	(37.045)

### 5 Materielle anlægsaktiver

	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
Tilgang i årets løb	249.500
Kostpris 31. december 2023	249.500
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	59.850
Årets afskrivninger	39.900
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	99.750
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>149.750</b>

## Noter til årsrapporten

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	kr.	kr.
<b>6 Kapitalandele i kapitalinteresser</b>		
Kostpris 1. januar 2023	<u>287.933</u>	<u>287.933</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>287.933</u>	<u>287.933</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023	(250.988)	(221.101)
Årets resultat	<u>(6.787)</u>	<u>(29.887)</u>
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>(257.775)</u>	<u>(250.988)</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>30.158</u></b>	<b><u>36.945</u></b>

Kapitalandele i kapitalinteresser specificerer sig således:

<b>Navn</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Tønning Ejendomme ApS	Brædstrup	25 %
PBH 28.837 ApS	Brædstrup	33 %