

## **Tønning Ejendomme ApS**

**Jernbanegade 11B  
8740 Brædstrup**

**CVR-nr. 25 09 64 79**

## **Årsrapport for 2023**

**Opstillet uden revision eller review**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 04/04 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	8
Balance pr. 31. december 2023	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Tønning Ejendomme ApS  
Jernbanegade 11B  
8740 Brædstrup

CVR-nr.: 25 09 64 79  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023  
Hjemsted: Horsens

### Bestyrelse

Ole Bilstrup  
Jan Bilstrup  
Torben Bilstrup

### Direktion

Torben Bilstrup

### Revisor

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

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

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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 4. april 2024

### Direktion

Torben Bilstrup

### Bestyrelse

Ole Bilstrup

Jan Bilstrup

Torben Bilstrup

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejerne i Tønning Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Tønning Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem 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 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 4. april 2024

### Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Dorrit Kirckhoff Hansen

statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35838

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i investering i fast ejendom, værdipapirer og lignende.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til omtalen heraf i årsregnskabets note 1.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på kr. 27.150, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 120.632.

Årets resultat anses som værende utilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tønning Ejendomme 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 huslejeindtægter med fradrag af ejendommenes driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægter

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonement, renholdelse og ejendomsservice.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 poster direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på armslængde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.



## Anvendt regnskabspraksis

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 investeringsejendomme 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

Tønning Ejendomme ApS hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

### Gældsforpligtelser

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>73.935</b>	<b>132.802</b>
Nedskrivning af omsætningsaktiver		<u>0</u>	<u>(85.000)</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>73.935</b>	<b>47.802</b>
Finansielle omkostninger		<u>(100.351)</u>	<u>(112.615)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(26.416)</b>	<b>(64.813)</b>
Skat af årets resultat	2	<u>(734)</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(27.150)</u></b>	<b><u>(64.813)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(27.150)</u>	<u>(64.813)</u>
		<b><u>(27.150)</u></b>	<b><u>(64.813)</u></b>

**Balance pr. 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		1.900.000	1.900.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>1.900.000</u>	<u>1.900.000</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>1.900.000</u>	<u>1.900.000</u>
Selskabsskat		56.000	22.000
<b>Tilgodehavender</b>		<u>56.000</u>	<u>22.000</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>224.866</u>	<u>276.980</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>280.866</u>	<u>298.980</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>2.180.866</u>	<u>2.198.980</u>

**Balance pr. 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		(79.368)	(52.219)
<b>Egenkapital</b>		<b><u>120.632</u></b>	<b><u>147.781</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.500	15.799
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.000.000	2.000.000
Anden gæld		34.734	0
Deposita		18.000	35.400
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.060.234</u></b>	<b><u>2.051.199</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.060.234</u></b>	<b><u>2.051.199</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>2.180.866</u></b>	<b><u>2.198.980</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	200.000	(52.218)	147.782
Årets resultat	0	(27.150)	(27.150)
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>200.000</b>	<b>(79.368)</b>	<b>120.632</b>

## Noter til årsrapporten

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi baseret på et afkastkrav understøttet af eksterne ejendomsmæglers afkastkrav for beboelsesjendommene beliggende i samme område. Ledelsen vurderer således, at værdiansættelsen af selskabets ejendomme pr. 31.12.2023 er forsvarlig om end værdiansættelsen af ejendommene er forbundet med væsentlig usikkerhed. Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendommene understøttes af de nuværende forventninger til fremtiden.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	734	0
	<u>734</u>	<u>0</u>

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2023	1.900.000
Kostpris 31. december 2023	1.900.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<u><b>1.900.000</b></u>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til ca. 0 % af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør 36 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 8 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 22 % af lejeindtægterne.

## Noter til årsrapporten

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

Selskabets udlejningsejendomme er til boligformål beliggende i Brædstrup.

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ejendommens gennemsnitlige driftsresultater de seneste 3 år på 145 t.kr. Ejendommens forventede driftsresultat for det kommende år på 109 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 5,75 %, som er over det generelle afkastkrav for standard beliggende ejendomme i Østjylland ifølge gennemsnittet af Colliers markedspuls for 4. kvartal 2023. 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. Investerings-ejendommene er således indregnet til en dagsværdi på  $(100/5,75 \% = 17,39 \times 109 \text{ t.kr.}) = 1.900 \text{ t.kr.}$  i lighed med forventningerne og korrigeret for frasalg.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt 5,75 %.

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

	<b>(0,50)%</b>	<b>Basis</b>	<b>0,50 %</b>
	kr.	kr.	kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	5,25	5,75	6,25
Dagsværdi	2.076.191	1.900.000	1.744.000
Ændring i dagsværdi	176.191	0	(156.000)

## Noter til årsrapporten

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 1.900 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 1.900 til sikkerhed for bankgæld. Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger pr. 31.12.2023 udgør t.kr. 1.900.