

# Tona Boligudlejning ApS

Voldbyvej 5 A

5500 Middelfart

CVR-nr. 41707267

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 27. juni 2024



Naja Källström  
Dirigent

# Tona Boligudlejning ApS

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## **Tona Boligudlejning ApS**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Tona Boligudlejning 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 11. juni 2024

**Direktion**



Thomas Christiansen  
Direktør

## **Tona Boligudlejning ApS**

### **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

#### **Til den daglige ledelse i Tona Boligudlejning ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Tona Boligudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 revisorerets 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.

Bogense, den 11. juni 2024



Jan Christiansen  
Statsautoriseret revisor  
mne26733

## **Tona Boligudlejning ApS**

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Tona Boligudlejning ApS Voldbyvej 5 A 5500 Middelfart
Telefon	60195977
E-mail	info@tonaboligudlejning.dk
Hjemmeside	<a href="https://www.tonaboligudlejning.dk/">https://www.tonaboligudlejning.dk/</a>
CVR-nr.	41707267
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
<b>Direktion</b>	Thomas Christiansen

## **Tona Boligudlejning ApS**

### **Ledelsesberetning**

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at foretage udlejnings- og administrationsvirksomhed samt hertil efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

#### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. -16.511, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 722.086, og en egenkapital på kr. 58.137.

Ledelsen anser årets resultat for værende tilfredsstillende.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## **Tona Boligudlejning ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Generelt**

Årsrapporten for Tona Boligudlejning ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### **Generelt**

##### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

#### **Resultatopgørelsen**

##### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Tona Boligudlejning ApS

### Anvendt regnskabspraksis

#### Andre eksterne omkostninger

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

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

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	20-40 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

#### 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 deklarerer.

#### 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.

#### 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.

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.



## **Tona Boligudlejning ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

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

#### **Tilgodehavender**

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

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

#### **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.

#### **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.

## **Tona Boligudlejning ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **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.

#### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

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

## Tona Boligudlejning ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttotab</b>		-7.143	45.123
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-3.158	0
<b>Driftsresultat</b>		<u>-10.301</u>	<u>45.123</u>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		1.251	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-2.717	-1.037
Andre finansielle omkostninger		-8.509	-4.111
<b>Resultat før skat</b>		<u>-20.276</u>	<u>39.975</u>
Skat af årets resultat	3	3.765	-8.981
<b>Årets resultat</b>		<u>-16.511</u>	<u>30.994</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-16.511	30.994
<b>Resultatdisponering</b>		<u>-16.511</u>	<u>30.994</u>

## Tona Boligudlejning ApS

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	715.964	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>715.964</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>715.964</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		296	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.974	0
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		3.765	0
Andre tilgodehavender		87	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>6.122</u>	<u>0</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>0</u>	<u>166.200</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>6.122</u>	<u>166.200</u>
<b>Aktiver</b>		<u>722.086</u>	<u>166.200</u>

## Tona Boligudlejning ApS

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		18.137	34.648
<b>Egenkapital</b>		<b>58.137</b>	<b>74.648</b>
Gæld til realkreditinstitutter		451.375	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>451.375</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		6.900	0
Gæld til banker		96.254	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.626	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		78.621	66.923
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		0	8.981
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.005	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		168	5.648
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>212.574</b>	<b>91.552</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>663.949</b>	<b>91.552</b>
<b>Passiver</b>		<b>722.086</b>	<b>166.200</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## Tona Boligudlejning ApS

### Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	34.648		74.648
Årets resultat		-16.511		-16.511
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>40.000</b>	<b>18.137</b>		<b>58.137</b>

Virksomhedskapitalen er fordelt i 80 anparter á kr. 500 eller multipla heraf.

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

# Tona Boligudlejning ApS

## Noter

	2023	2022	
<b>1. Personalemkostninger</b>			
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>	
<b>2. Finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	2.717	1.037	
Andre finansielle omkostninger	<u>8.509</u>	<u>4.111</u>	
	<b><u>11.226</u></b>	<b><u>5.148</u></b>	
<b>3. Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat	<u>-3.765</u>	<u>8.981</u>	
	<b><u>-3.765</u></b>	<b><u>8.981</u></b>	
<b>4. Grunde og bygninger</b>			
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	719.122	0	
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>719.122</u>	<u>0</u>	
Årets afskrivninger	<u>-3.158</u>	<u>0</u>	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>-3.158</u>	<u>0</u>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>715.964</u>	<u>0</u>	
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald</b>	<b>Forfald</b>	<b>Forfald</b>
	<b>efter 1 år</b>	<b>indenfor 1 år</b>	<b>efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>451.375</u>	<u>6.900</u>	<u>431.000</u>
	<b><u>451.375</u></b>	<b><u>6.900</u></b>	<b><u>431.000</u></b>

## 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 TC Holding Middelfart ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

## 7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.