

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

Tønning Invest ApS

Bredgade 43, st. tv.
8740 Brædstrup

CVR-nr. 12 27 89 77

Årsrapport for 2020

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 02/06 2021

Torben Bilstrup
Dirigent

Når overblik
samler brikkerne
– og skaber værdi

REVISION RÅDGIVNING JURA
REVISION RÅDGIVNING JURA
REVISION RÅDGIVNING JURA

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	8
Balance pr. 31. december 2020	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

Tønning Invest ApS
Bredgade 43, st. tv.
8740 Brædstrup

CVR-nr.: 12 27 89 77

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

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 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 2. juni 2021

Direktion

Torben Bilstrup

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Tønning Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Tønning Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden 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 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 2. juni 2021

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 2020 udviser et overskud på kr. 633.976, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 3.091.004.

Årets resultat anses som værende tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tønning Invest ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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 associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders 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 poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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 2020 fastsat ved anvendelse af en afkastbase-ret 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.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 6,5 - 7,5 %, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid.

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 associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder 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.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

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 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Bruttofortjeneste		8.489	(152)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	<u>389.080</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		397.569	(152)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		248.745	572.127
Finansielle indtægter	2	0	54.085
Finansielle omkostninger	3	<u>(12.338)</u>	<u>(11.632)</u>
Resultat før skat		633.976	614.428
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>633.976</u>	<u>614.428</u>
Ekstraordinært udbytte		0	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		(273.382)	284.194
Overført resultat		<u>907.358</u>	<u>(169.766)</u>
		<u>633.976</u>	<u>614.428</u>

Balance pr. 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1,4	1.657.500	1.268.420
Materielle anlægsaktiver		1.657.500	1.268.420
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	298.745	572.127
Finansielle anlægsaktiver		298.745	572.127
Anlægsaktiver i alt		1.956.245	1.840.547
Andre tilgodehavender		602.127	40.000
Tilgodehavender		602.127	40.000
Likvide beholdninger		549.497	1.032.348
Omsætningsaktiver i alt		1.151.624	1.072.348
Aktiver i alt		3.107.869	2.912.895

Balance pr. 31. december 2020

	Note	2020	2019
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		300.000	300.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		10.812	284.194
Overført resultat		2.780.192	1.872.834
Egenkapital		3.091.004	2.457.028
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.031	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		4.209	384.209
Anden gæld		11.625	71.658
Kortfristede gældsforpligtelser		16.865	455.867
Gældsforpligtelser i alt		16.865	455.867
Passiver i alt		3.107.869	2.912.895

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	300.000	284.194	1.872.834	2.457.028
Årets resultat	0	(273.382)	907.358	633.976
Egenkapital 31. december 2020	300.000	10.812	2.780.192	3.091.004

Noter til årsrapporten

	2020	2019
	kr.	kr.
1 Oplysning om dagsværdi		
Investeringsejendomme		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	1.268.420	407.500
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	389.080	0
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	1.657.500	1.268.420
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	0	8.910
Andre finansielle indtægter	0	45.175
	0	54.085
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	3.588	4.569
Gældseftergivelse	8.750	7.063
	12.338	11.632
4 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2020		1.268.420
Kostpris 31. december 2020		1.268.420
Årets værdireguleringer		389.080
Værdireguleringer 31. december 2020		389.080
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020		1.657.500

Noter til årsrapporten

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til 0 %.

Driftsomkostningerne udgør ca. 42 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør ca. 0 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 0 % 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 30 t.kr. Ejendommenes forventede driftsresultat for det kommende år på 29 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 7 %, som er på niveau med det generelle afkastkrav for standard beliggende beboelsesejendomme i Østjylland ifølge gennemsnittet af Colliers markedspuls for 4. kvartal 2020 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.

Investeringsejendommene er således indregnet til en dagsværdi på $(100/7 \% = 14,07 \times 29 \text{ t.kr.} =) 408 \text{ t.kr.}$ i lighed med forventningerne og korrigeret for frasalg. Hertil tillægges værdien af ubebyggede grunde på 1.250 t.kr. således at den samlede regnskabsmæssige værdi udgør 1.658 t.kr.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt 7 %.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	(0,50)% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	6,50	7,00	7,50
Dagsværdi	1.688.846	1.657.500	1.630.333
Ændring i dagsværdi	31.346	0	(27.167)

Noter til årsrapporten

	2020	2019
	kr.	kr.
5 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2020	287.933	287.933
Kostpris 31. december 2020	287.933	287.933
Værdireguleringer 1. januar 2020	284.194	(287.933)
Årets resultat	248.745	572.127
Udbytte modtaget	(522.127)	0
Værdireguleringer 31. december 2020	10.812	284.194
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	298.745	572.127

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Tønning Ejendomme ApS	Brædstrup	25 %	1.194.982	601.624
PBH 28.837 ApS	Brædstrup	33 %	(3.550.006)	(8.750)