

## **Tscherning Ejendomme A/S**

Guldalderen 32  
2640 Hedehusene  
CVR-nr. 26365295

## **Årsrapport 01.05.2018 - 30.04.2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24.09.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Birgitte Arnfred Kristensen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018/2019	7
Balance pr. 30.04.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2018/2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Tscherning Ejendomme A/S

Guldalderen 32

2640 Hedehusene

CVR-nr.: 26365295

Hjemsted: Høje Taastrup

Regnskabsår: 01.05.2018 - 30.04.2019

### **Bestyrelse**

Birgitte Arnfred Kristensen, formand

Klaus Bodilsen

Søren Tscherning

### **Direktion**

Søren Tscherning

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2018 - 30.04.2019 for Tscherning Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2018 - 30.04.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedehusene, den 24.09.2019

### Direktion

Søren Tscherning

### Bestyrelse

Birgitte Arnfred Kristensen  
formand

Klaus Bodilsen

Søren Tscherning

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Tscherning Ejendomme A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Tscherning Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.05.2018 - 30.04.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2018 - 30.04.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bedviste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 24.09.2019

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Henrik Jacob Vilmann Wellejus

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne24807

Christian Sanderhage

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne23347

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at investere i og udleje fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 13 t.kr. mod et overskud på 713 t.kr. kr. sidste år, hvilket anses for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse for 2018/2019

	<u>Note</u>	<u>2018/2019</u> <u>kr.</u>	<u>2017/2018</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.449.746</b>	<b>2.276.028</b>
Af- og nedskrivninger	1	<u>(1.232.491)</u>	<u>(1.134.569)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>217.255</b>	<b>1.141.459</b>
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(201.257)</u>	<u>(253.040)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>15.998</b>	<b>888.419</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(3.287)</u>	<u>(175.238)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>12.711</u></b>	<b><u>713.181</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>12.711</u>	<u>713.181</u>
		<b><u>12.711</u></b>	<b><u>713.181</u></b>

**Balance pr. 30.04.2019**

	<u>Note</u>	<u>2018/2019</u> <u>kr.</u>	<u>2017/2018</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		28.023.722	28.712.690
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>28.023.722</b>	<b>28.712.690</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>28.023.722</b>	<b>28.712.690</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.938	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		27.292	83.517
<b>Tilgodehavender</b>		<b>31.230</b>	<b>83.517</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>876</b>	<b>4.593</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>32.106</b>	<b>88.110</b>
<b>Aktiver</b>		<b>28.055.828</b>	<b>28.800.800</b>

**Balance pr. 30.04.2019**

	<b>Note</b>	<b>2018/2019</b>	<b>2017/2018</b>
		<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Virksomhedskapital		505.000	505.000
Overført overskud eller underskud		10.788.186	10.775.475
<b>Egenkapital</b>		<b>11.293.186</b>	<b>11.280.475</b>
Udskudt skat		120.000	169.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>120.000</b>	<b>169.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.838.892	3.043.904
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>2.838.892</b>	<b>3.043.904</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	205.009	204.393
Leverandører af varer og tjenesteydelser		49.400	47.498
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.452.981	13.925.745
Anden gæld		96.360	129.785
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>13.803.750</b>	<b>14.307.421</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>16.642.642</b>	<b>17.351.325</b>
<b>Passiver</b>		<b>28.055.828</b>	<b>28.800.800</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Koncernforhold	8		

**Egenkapitalopgørelse for 2018/2019**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	505.000	10.775.475	11.280.475
Årets resultat	0	12.711	12.711
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>505.000</b>	<b>10.788.186</b>	<b>11.293.186</b>

## Noter

	<b>2018/2019</b>	<b>2017/2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	1.232.491	1.134.569
	<b>1.232.491</b>	<b>1.134.569</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	170.052	167.887
Renteomkostninger i øvrigt	31.205	85.153
	<b>201.257</b>	<b>253.040</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	0	(79.587)
Ændring af udskudt skat	(49.000)	239.000
Regulering vedrørende tidligere år	52.287	15.825
	<b>3.287</b>	<b>175.238</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Grunde og bygninger</b>
Kostpris primo		36.772.096
Tilgange		543.523
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>37.315.619</b>
Af- og nedskrivninger primo		(8.059.406)
Årets afskrivninger		(1.232.491)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>(9.291.897)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>28.023.722</b>

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018/2019 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017/2018 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2018/2019 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	205.009	204.393	2.838.892	2.020.116
	<b>205.009</b>	<b>204.393</b>	<b>2.838.892</b>	<b>2.020.116</b>

### 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Morning ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet sikkerhed i forbindelse med bankengagement for følgende tilknyttede virksomheder: G. Tscherning A/S, Total Diamanten ApS, Tscherning Maskiner ApS, Tscherning Holding A/S og HW Byg ApS.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der deponeret ejerpantebrev på nom. 4.800 t.kr. i ejendommen Guldalderen 32, Hedehusene. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør pr. 30.04.2019 i alt 5.635 t.kr.

Til sikkerhed for bankengagement for Tscherning Ejendomme A/S og enkelte tilknyttede virksomheder, er der deponeret et ejerpantebrev på nom. 16.600 t.kr. i ejendommene Guldalderen 32 og Lillemosevej 1 i Hedehusene. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene udgør pr. 30.04.2019 i alt 27.480 t.kr. Sikkerhedsstillelsen omfatter følgende tilknyttede virksomheder: G. Tscherning A/S, Total Diamanten ApS, Tscherning Maskiner ApS, Tscherning Holding A/S og HW Byg ApS.

### 8. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern: Morning ApS, c/o Søren Tscherning, Trangrasvej 1Z, 1436 København K.

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern: Tscherning Holding A/S, Guldalderen 32, 2640 Hedehusene.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning udgør husleje ekskl. moms og indregnes i resultatopgørelsen efter periodiseringsprincippet.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med det ultimative moderselskab Morning ApS samt alle moderselskabets danske dattervirksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	7-25 år
-----------	---------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.



## Anvendt regnskabspraksis

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.