

Tscherning Ejendomme A/S
Guldalderen 32
2640 Hedehusene
CVR-nr. 26365295

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14.07.2016

Dirigent



Navn: Birgitte Arnfred Kristensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	8
Balance pr. 30.04.2016	9
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Tscherning Ejendomme A/S
Guldalderen 32
2640 Hedehusene

CVR-nr.: 26365295
Hjemsted: Høje Taastrup
Regnskabsår: 01.05.2015 - 30.04.2016

Bestyrelse

Georg Tscherning, formand
Klaus Bodilsen
Søren Tscherning
Birgitte Arnfred Kristensen

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 01.05.2015 - 30.04.2016 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. 30.04.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

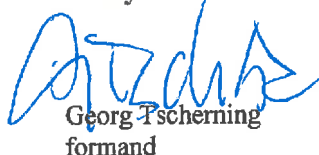
Hedehusene, den 14.07.2016

Direktion



Søren Tscherning

Bestyrelse



Georg Tscherning
formand



Klaus Bodilsen



Søren Tscherning



Birgitte Arnfred Kristensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Tscherning Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Tscherning Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 14.07.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556


Henrik W. Hejlskov
statsautoriseret revisor


Thomas B. Junkjær Andersen
statsautoriseret revisor

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 311 t.kr. mod et overskud på 253 t.kr. kr. sidste år. Årets resultat anses af ledelsen for værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver 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.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af øvrige renteindtægter og renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af øvrige renteomkostninger og renteomkostninger 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 dens danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver består af grunde og bygninger som 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:

Grunde og bygninger

20 år

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

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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.

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.

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.174.612	1.214.223
Af- og nedskrivninger	1	<u>(734.651)</u>	<u>(734.235)</u>
Driftsresultat		439.961	479.988
Andre finansielle indtægter	2	64.018	24.745
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(105.353)</u>	<u>(170.663)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		398.626	334.070
Skat af ordinært resultat	4	<u>(87.673)</u>	<u>(80.787)</u>
Årets resultat		<u>310.953</u>	<u>253.283</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>310.953</u>	<u>253.283</u>
		<u>310.953</u>	<u>253.283</u>

Balance pr. 30.04.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		9.444.974	10.179.625
Materielle anlægsaktiver	5	<u>9.444.974</u>	<u>10.179.625</u>
 Anlægsaktiver		 <u>9.444.974</u>	 <u>10.179.625</u>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.230.183	116.589
Udskudt skat		152.000	118.433
Tilgodehavender		<u>2.382.183</u>	<u>235.022</u>
 Likvide beholdninger		 <u>800.000</u>	 <u>1.041.623</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>3.182.183</u>	 <u>1.276.645</u>
 Aktiver		 <u>12.627.157</u>	 <u>11.456.270</u>

Balance pr. 30.04.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Virksomhedskapital	6	505.000	505.000
Overført overskud eller underskud		4.810.144	4.499.191
Egenkapital		5.315.144	5.004.191
Gæld til realkreditinstitutter		5.459.496	5.693.323
Skyldige sambeskatningsbidrag		121.240	114.234
Langfristede gældsforpligtelser	7	5.580.736	5.807.557
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	241.265	247.744
Bankgæld		960.344	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.305	23.700
Gæld til tilknyttede virksomheder		288.193	172.605
Skyldige sambeskatningsbidrag		114.234	111.052
Anden gæld		106.936	89.421
Kortfristede gældsforpligtelser		1.731.277	644.522
Gældsforpligtelser		7.312.013	6.452.079
Passiver		12.627.157	11.456.270
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Ejerforhold	10		
Koncernforhold	11		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	505.000	4.499.191	5.004.191
Årets resultat	0	310.953	310.953
Egenkapital ultimo	505.000	4.810.144	5.315.144

Noter

	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	734.651	734.235
	<u>734.651</u>	<u>734.235</u>
	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	61.868	4.859
Renteindtægter i øvrigt	2.150	19.886
	<u>64.018</u>	<u>24.745</u>
	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	3.916	50.662
Renteomkostninger i øvrigt	101.437	120.001
	<u>105.353</u>	<u>170.663</u>
	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
4. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	121.240	114.234
Ændring af udskudt skat	(33.567)	(33.447)
	<u>87.673</u>	<u>80.787</u>
		<u>Grunde og bygninger</u> kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		16.731.559
Kostpris ultimo		<u>16.731.559</u>
Af- og nedskrivninger primo		(6.551.934)
Årets afskrivninger		(734.651)
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>(7.286.585)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>9.444.974</u>

Noter

			<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
6. Virksomhedskapital					
Aktiekapitalen			505	1.000	505.000
			<u>505</u>		<u>505.000</u>
	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>	<u>2013/14 kr.</u>	<u>2012/13 kr.</u>	<u>2011/12 kr.</u>
Bevægelser i virksomhedskapitalen					
Virksomhedskapital primo	505.000	505.000	505.000	500.000	500.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	5.000	0
Virksomhedskapital ultimo	<u>505.000</u>	<u>505.000</u>	<u>505.000</u>	<u>505.000</u>	<u>500.000</u>

Virksomhedskapitalen er ikke opdelt i klasser, og ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2014/15 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	241.265	247.744	5.459.496	4.468.843
Skyldige sambeskatningsbidrag	0	0	121.240	0
	<u>241.265</u>	<u>247.744</u>	<u>5.580.736</u>	<u>4.468.843</u>

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Morning ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 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.

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for bankengagement i Jyske Bank for følgende tilknyttede virksomheder: G. Tscherning A/S og Total Diamanten ApS.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 6.000 t.kr. i selskabets grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af selskabets grunde og bygninger udgør pr. 30.04.2016 i alt 9.445 t.kr.

Til sikkerhed for bankengagement i Jyske Bank er deponeret ejerpantebrev nom. 7.190 t.kr. i selskabets grunde og bygninger for følgende tilknyttede virksomheder: G. Tscherning A/S, Total Diamanten ApS og Tscherning Holding A/S. Den regnskabsmæssige værdi af selskabets grunde og bygninger udgør pr. 30.04.2016 i alt 9.445 t.kr.

Likvide midler på 800 t.kr. er registreret på en ikke-disponibel deponeringskonto.

10. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Tscherning Holding A/S, Guldalderen 32, 2640 Hedehusene.

11. Koncernforhold

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

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