

Tscherning Ejendomme A/S

Guldalderen 32
2640 Hedehusene
CVR-nr. 26365295

Årsrapport 01.05.2016 - 30.04.2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15.08.2017

Dirigent

Navn: Birgitte Arnfred Kristensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016/2017	7
Balance pr. 30.04.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2016/2017	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Tscherning Ejendomme A/S

Guldalderen 32

2640 Hedehusene

CVR-nr.: 26365295

Hjemsted: Høje Taastrup

Regnskabsår: 01.05.2016 - 30.04.2017

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 01.05.2016 - 30.04.2017 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. 30.04.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2016 - 30.04.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedehusene, den 15.08.2017

Direktion

Søren Tscherning

Bestyrelse

Georg Tscherning
formand

Klaus Bodilsen

Søren Tscherning

Birgitte Arnfred Kristensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Tscherning Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Tscherning Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.05.2016 - 30.04.2017, 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. 30.04.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2016 - 30.04.2017 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, bevidste 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 15.08.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Henrik Jacob Vilmann Wellejus
statsautoriseret revisor

Christian Sanderhage
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er det fortsættende selskab efter fusionen af Tscherning Ejendomme A/S og Tscherning Lillemo-sevej ApS pr. 1. maj 2016.

Årets resultat udgør et overskud på 193 t.kr. mod et overskud på 365 t.kr. kr. sidste år. Årets resultat 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 2016/2017

	<u>Note</u>	<u>2016/2017</u> <u>kr.</u>	<u>2015/2016</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.394.176	1.258.256
Af- og nedskrivninger	1	<u>(961.450)</u>	<u>(784.651)</u>
Driftsresultat		432.726	473.605
Andre finansielle indtægter	2	0	100.217
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(169.909)</u>	<u>(106.252)</u>
Resultat før skat		262.817	467.570
Skat af årets resultat	4	<u>(69.802)</u>	<u>(102.843)</u>
Årets resultat		<u>193.015</u>	<u>364.727</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>193.015</u>	<u>364.727</u>
		<u>193.015</u>	<u>364.727</u>

Balance pr. 30.04.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/2017</u> <u>kr.</u>	<u>2015/2016</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		29.679.994	13.344.974
Materielle anlægsaktiver	5	29.679.994	13.344.974
Anlægsaktiver		29.679.994	13.344.974
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		350.444	3.445.733
Udskudt skat		70.000	147.600
Andre tilgodehavender		19.436	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		19.755	0
Tilgodehavender		459.635	3.593.333
Likvide beholdninger		5.524	800.000
Omsætningsaktiver		465.159	4.393.333
Aktiver		30.145.153	17.738.307

Balance pr. 30.04.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/2017</u> <u>kr.</u>	<u>2015/2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		505.000	505.000
Overført overskud eller underskud		10.062.294	9.869.279
Egenkapital		10.567.294	10.374.279
Gæld til realkreditinstitutter		4.417.993	5.459.496
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	132.430
Langfristede gældsforpligtelser	6	4.417.993	5.591.926
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	241.504	241.265
Bankgæld		1.000.000	960.344
Leverandører af varer og tjenesteydelser		57.436	30.305
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.615.973	319.018
Skyldige sambeskatningsbidrag		138.605	114.234
Anden gæld		106.348	106.936
Kortfristede gældsforpligtelser		15.159.866	1.772.102
Gældsforpligtelser		19.577.859	7.364.028
Passiver		30.145.153	17.738.307
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Koncernforhold	9		

Egenkapitalopgørelse for 2016/2017

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	505.000	9.869.279	10.374.279
Årets resultat	0	193.015	193.015
Egenkapital ultimo	505.000	10.062.294	10.567.294

Noter

	2016/2017	2015/2016
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	961.450	784.651
	961.450	784.651
	2016/2017	2015/2016
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	100.217
	0	100.217
	2016/2017	2015/2016
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	64.679	3.916
Renteomkostninger i øvrigt	105.230	102.336
	169.909	106.252
	2016/2017	2015/2016
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	(19.755)	138.610
Ændring af udskudt skat	77.600	(35.767)
Regulering vedrørende tidligere år	11.957	0
	69.802	102.843
		Grunde og bygninger
		<u>kr.</u>
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		20.731.559
Tilgange		17.296.470
Kostpris ultimo		38.028.029
Af- og nedskrivninger primo		(7.386.585)
Årets afskrivninger		(961.450)
Af- og nedskrivninger ultimo		(8.348.035)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		29.679.994

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2016/2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015/2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016/2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	241.504	241.265	4.417.993	3.443.873
	241.504	241.265	4.417.993	3.443.873

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Morning ApS som administrationselskab. 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 administrationselskabets årsregnskab.

8. 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 der deponeret et ejerpantebrev på nom. 6.000 t.kr. i selskabets grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af selskabets grunde og bygninger udgør pr. 30.04.2017 i alt 29.680 t.kr.

Til sikkerhed for bankengagement i Jyske Bank er der deponeret et ejerpantebrev på nom. 12.025 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. 30.04.2017 i alt 29.680 t.kr.

9. 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.

Selskabet er det fortsættende selskab efter fusionen med datterselskabet Tscherning Lillemosevej ApS. Sammenligningstallene er tilpasset i overensstemmelse hermed.

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 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 indtægter

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

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder 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 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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