



## Tscherning Ejendomme A/S

Guldalderen 32  
2640 Hedehusene  
CVR-nr. 26365295

## Årsrapport 01.05.2023 - 30.04.2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
27.06.2024

---

**Karsten Søderberg**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2023/24	8
Balance pr. 30.04.2024	9
Egenkapitalopgørelse for 2023/24	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Tscherning Ejendomme A/S

Guldalderen 32

2640 Hedehusene

CVR-nr.: 26365295

Hjemsted: Høje Taastrup

Regnskabsår: 01.05.2023 - 30.04.2024

## Bestyrelse

Karsten Søderberg, formand

Søren Tscherning

Klaus Bodilsen

Lars Simper

## Direktion

Søren Tscherning, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2023 - 30.04.2024 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. 30.04.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2023 - 30.04.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedehusene, den 24.06.2024

## Direktion

**Søren Tscherning**  
direktør

## Bestyrelse

**Karsten Søderberg**  
formand

**Søren Tscherning**

**Klaus Bodilsen**

**Lars Simper**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Tscherning Ejendomme A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Tscherning Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.05.2023 - 30.04.2024, 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. 30.04.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2023 - 30.04.2024 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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. Fejlinformation 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:

- 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 anvendte 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 den relevante lovgivning.

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 24.06.2024

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

**Christian Sanderhage**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23347

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Selskabets har modtaget tilbagetrædelseserklæring fra søsterselskab G. Tscherning A/S vedrørende selskabets gæld til tilknyttede virksomheder.



# Resultatopgørelse for 2023/24

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>3.621.011</b>	<b>1.702.204</b>
Af- og nedskrivninger	1	(2.048.894)	(1.213.748)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.572.117</b>	<b>488.456</b>
Andre finansielle omkostninger	2	(1.539.878)	(274.027)
<b>Resultat før skat</b>		<b>32.239</b>	<b>214.429</b>
Skat af årets resultat	3	(7.088)	(58.777)
<b>Årets resultat</b>		<b>25.151</b>	<b>155.652</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		25.151	155.652
<b>Resultatdisponering</b>		<b>25.151</b>	<b>155.652</b>

# Balance pr. 30.04.2024

## Aktiver

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Grunde og bygninger		61.334.978	34.855.726
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>61.334.978</b>	<b>34.855.726</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>61.334.978</b>	<b>34.855.726</b>
Andre tilgodehavender		1.515.929	1.904.687
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		2.073.912	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.589.841</b>	<b>1.904.687</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>74.858</b>	<b>55.951</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.664.699</b>	<b>1.960.638</b>
<b>Aktiver</b>		<b>64.999.677</b>	<b>36.816.364</b>

**Passiver**

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Virksomhedskapital		505.000	505.000
Overført overskud eller underskud		7.069.615	7.044.464
<b>Egenkapital</b>		<b>7.574.615</b>	<b>7.549.464</b>
Udskudt skat		2.498.600	417.600
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.498.600</b>	<b>417.600</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.834.671	2.033.497
Skyldige sambeskatningsbidrag		26.690	33.789
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>1.861.361</b>	<b>2.067.286</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	198.826	197.840
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.394.889	35.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		50.471.386	26.549.174
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>53.065.101</b>	<b>26.782.014</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>54.926.462</b>	<b>28.849.300</b>
<b>Passiver</b>		<b>64.999.677</b>	<b>36.816.364</b>
Personaleforhold	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Koncernforhold	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2023/24

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	505.000	7.044.464	7.549.464
Årets resultat	0	25.151	25.151
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>505.000</b>	<b>7.069.615</b>	<b>7.574.615</b>

# Noter

## 1 Af- og nedskrivninger

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	2.048.894	1.213.748
	<b>2.048.894</b>	<b>1.213.748</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.507.887	236.325
Renteomkostninger i øvrigt	31.991	37.702
	<b>1.539.878</b>	<b>274.027</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Aktuel skat	0	26.690
Ændring af udskudt skat	2.081.000	20.600
Regulering vedrørende tidligere år	0	11.487
Refusion i sambeskatning	(2.073.912)	0
	<b>7.088</b>	<b>58.777</b>

## 4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	49.332.267
Tilgange	28.528.146
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>77.860.413</b>
Af- og nedskrivninger primo	(14.476.541)
Årets afskrivninger	(2.048.894)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(16.525.435)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>61.334.978</b>

## 5 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2023/24 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2022/23 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2023/24 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2023/24 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	198.826	197.840	1.834.671	1.088.073
Skyldige sambeskatningsbidrag	0	0	26.690	0
	<b>198.826</b>	<b>197.840</b>	<b>1.861.361</b>	<b>1.088.073</b>

## 6 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen.

## 7 Eventualforpligtelser

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

## 8 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 og Tscherning Holding A/S.

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. 30.04.2024 i alt 35.329 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 de to ejendommen udgør pr. 30.04.2024 i alt 57.514 t.kr. Sikkerhedsstillingen omfatter følgende tilknyttede virksomheder: G. Tscherning A/S, Total Diamanten ApS, Tscherning Maskiner ApS og Tscherning Holding A/S.

## 9 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern: Morning ApS, c/o Søren Tscherning, Trangravsvej 3C, 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 nettoomsætning og 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.

### 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 aktiver

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:

	<b>Brugstid</b>
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 sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### 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 proventuet 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.