

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Erhvervsstyrelsen

**Tushal Ejendomme ApS**

Skovmøllevvej 20

5881 Skårup

CVR-nr. 30 50 92 93

**Årsrapport for 1. januar - 31. december 2017**

Godkendt på generalforsamlingen

28/12 2018

Dirigent:



**KOGTVEDLUND**

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69  
INTERNET: [www.edelbo.dk](http://www.edelbo.dk) · E-MAIL: [email@edelbo.dk](mailto:email@edelbo.dk) · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.  
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### SIDE

#### **PÅTEGNINGER**

Ledelsespåtegning .....	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	2

#### **LEDELSESBERETNING**

Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsesberetning .....	4

#### **ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER 2017**

Anvendt regnskabspraksis .....	5 - 7
Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9 - 10
Noter .....	11 - 12

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2017 for Tushal Ejendomme ApS.

Årsrapporten, som ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 19. februar 2018

**DIREKTION**



Anders Theisen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til kapitalejerne i Tushal Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Tushal Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balancer og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske 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 Deres 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, De 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.

Svendborg, den 19. februar 2018

**RevisionsFirmaet Edelbo**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
**CVR-nr. 35 48 61 78**



Michael Jensby Jakobsen  
statsaut. revisor  
mne34290

**SELSKABSOPLYSNINGER****SELSKABSNAVN:**

Tushal Ejendomme ApS  
Skovmøllevvej 20  
5881 Skårup

CVR-nr. 30 50 92 93

Hjemstedskommune: Svendborg

Regnskabsår: 10. regnskabsår

**DIREKTION:**

Anders Theisen

**REVISOR:**

RevisionsFirmaet Edelbo  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
"Kogtvedlund"  
Kogtvedparken 17  
5700 Svendborg

Kontaktperson:  
reg. revisor Jan Madsen  
jm@edelbo.dk

## LEDELSESBERETNING

### **HOVEDAKTIVITETER**

Selskabets formål er udlejning af ejendomme samt ejendomsadministration og hermed beslægtet virksomhed.

### **USIKKERHEDER VED INDREGNING OG MÅLING**

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. På balancedagen er ejendommenes gennemsnitlige afkastprocent vurderet til ca 8 % på baggrund af ejendommenes nettoresultat.

### **UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD**

Selskabets driftsresultat udviser for regnskabsåret et resultat på 41.537 kr.

### **DEN FORVENTEDE UDVIKLING I KOMMENDE REGNSKABSÅR**

Det er ledelsens forventning, at selskabet også vil give overskud i det kommende regnskabsår.

### **BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Tushal Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **RESULTAT AF UDLEJNING**

Indtægter og omkostninger, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, er medtaget i resultatopgørelsen.

#### **ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### FINANSIELLE POSTER

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

### BALANCEN

#### MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Investeringsejendomme værdiansættes til den af ledelsen vurderede markedsværdi, ud fra en afkastbaseret beregning, alternativt en af ledelsen vurderet markedsværdi fastsat med udgangspunkt i faktuel ekstern dokumentation. Ændringer i markedsværdien føres over resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme er overordnet værdiansat ud fra følgende model:

Årlige lejeindtægter

- Driftsudgifter (skatter, afgifter, forsikring og renholdelse m.v.)
- Gennemsnitlig årlig vedligeholdelsesomkostning
- Administrationsudgifter

Nettoresultat

**Markedsværdi = nettoresultat / (afkastkrav)**

Indtægter og omkostninger, som indgår i beregningsgrundlaget, er de forventede indtægter og omkostninger for det kommende regnskabsår reguleret for poster af engangskaraktter.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i de aktuelle markedsf forhold.

Som følge af værdiansættelsen til markedsværdi foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse er indregnet i reguleringen til markedsværdi.

Købsomkostninger og omkostninger ved låneomlægning udgiftsføres, når de afholdes, således at de ikke indgår i markedsværdien.

Mindre anskaffelser indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **TILGODEHAVENDER**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

### **PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **UDBYTTE**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamling.

### **SKYLDIG SKAT OG UDSKUDT SKAT**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringspris.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

### **GÆLDSFORPLIGTELSE**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu, efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR 1/1 TIL 31/12 2017

Note	2017 Kr.	2016 Kr.
1 BRUTTOFORTJENESTE .....	239.639	185.104
Andre eksterne omkostninger .....	<u>-25.986</u>	<u>-21.420</u>
<b>RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER M.V. ....</b>	<b>213.653</b>	<b>163.684</b>
Værdiregulering ejendomme .....	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>RESULTAT FØR FINANSIERING M.V. ....</b>	<b>213.653</b>	<b>163.684</b>
Finansielle indtægter .....	0	0
2 Finansielle omkostninger .....	<u>-159.931</u>	<u>-159.661</u>
<b>RESULTAT FØR SKAT .....</b>	<b>53.721</b>	<b>4.023</b>
3 Skat af årets resultat .....	<u>-12.185</u>	<u>-1.301</u>
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>	<b><u>41.537</u></b>	<b><u>2.722</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret .....	0	0
Overført resultat .....	<u>41.537</u>	<u>2.722</u>
Disponeret i alt .....	<u>41.537</u>	<u>2.722</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017AKTIVER

Note	31/12 2017 Kr.	31/12 2016 Kr.
<b>4 ANLÆGSAKTIVER:</b>		
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>		
Investeringsejendomme .....	<u>2.841.615</u>	<u>2.841.615</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>	<u>2.841.615</u>	<u>2.841.615</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>		
<b>TILGODEHAVENDER:</b>		
Andre tilgodehavender .....	<u>986</u>	<u>1.778</u>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER .....</b>	<u>85.509</u>	<u>39.083</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>	<u>86.495</u>	<u>40.861</u>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<u>2.928.110</u>	<u>2.882.476</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017PASSIVER

Note	31/12 2017 Kr.	31/12 2016 Kr.
<b>EGENKAPITAL:</b>		
5 Anpartskapital .....	125.000	125.000
6 Overført resultat .....	782.990	741.453
Foreslået udbytte for regnskabsåret .....	0	0
<b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>	<b>907.990</b>	<b>866.453</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER:</b>		
7 Udskudt skat .....	255.537	248.566
<b>8 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
Mellemregning anpartshaver.....	1.637.728	1.637.728
	<u>1.637.728</u>	<u>1.637.728</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
Skyldig selskabsskat.....	5.214	0
Anden gæld.....	121.641	129.729
	<u>126.855</u>	<u>129.729</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b>1.764.583</b>	<b>1.767.457</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>	<b>2.928.110</b>	<b>2.882.476</b>
9 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser.		

NOTER

	2017 Kr.	2016 Kr.
<b>1. BRUTTOFORTJENESTE:</b>		
Selskabets ledelse har med henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage posterne lejeindtægter fratrukket direkte omkostninger i posten bruttofortjeneste.		
Gennemsnitlig antal beskæftiget .....	1	1
<b>2. FINANSIELLE OMKOSTNINGER:</b>		
Renter, gældsbev. anpartshaver .....	159.679	159.649
Øvrige renter .....	253	12
	<u>159.931</u>	<u>159.661</u>
<b>3. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:</b>		
Selskabsskat .....	5.214	0
Udskudt skat .....	6.971	1.301
	<u>12.185</u>	<u>1.301</u>
<b>4. ANLÆGSAKTIVER:</b>		
	<b>Ejendomme</b>	<b>Ejendomme</b>
Anskaffelsessum primo .....	2.841.615	2.841.615
Årets tilgang .....	0	0
Årets afgang .....	0	0
<b>Anskaffelsessum ultimo</b> .....	<u>2.841.615</u>	<u>2.841.615</u>
Værdiregulering primo .....	0	0
Årets regulering .....	0	0
<b>Værdiregulering ultimo</b> .....	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>BOGFØRT VÆRDI ULTIMO</b> .....	<u>2.841.615</u>	<u>2.841.615</u>

NOTER

	31/12 2017 Kr.	31/12 2016 Kr.
<b>5. ANPARTSKAPITAL:</b>		
Indskudskapital .....	125.000	125.000

Anpartskapitalen består af 125 stk. anparter a 1.000 kr., som ikke er opdelt i forskellige klasser.

**6. OVERFØRT RESULTAT:**

Saldo primo .....	741.453	738.731
Overført jf. resultatdisponering .....	41.537	2.722
	<u>782.990</u>	<u>741.453</u>

**7. UDSKUDT SKAT:**

Saldo primo .....	248.566	247.265
Årets regulering .....	6.971	1.301
	<u>255.537</u>	<u>248.566</u>

Udskudt skat påhviler hovedsaglig materielle anlægsaktiver.

**8. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:**

Af den samlede restgæld forfalder 1.637.728 kr. efter 5 år.

**9. SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER:**

Ingen.