

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Tushal Ejendomme ApS
Skovmøllevej 20
5881 Skårup

CVR-nr. 30 50 92 93

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 27. marts 2024

Anders Theisen
Dirigent



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: 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 2023

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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 27. marts 2024

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 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), 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 27. marts 2024

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

Michael Jensby Jakobsen
statsaut. revisor
mne34290

SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABSNAVN:**

Tushal Ejendomme ApS
Skovmøllevej 20
5881 Skårup

CVR-nr. 30 50 92 93

Hjemstedskommune: Svendborg

Regnskabsår: 16. 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 6,5 % på baggrund af ejendommenes nettoresultat.

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Selskabets driftsresultat udviser for regnskabsåret et resultat på 1.240.419 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 2023 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.

DAGSVÆRDIREGULERING AF INVESTERINGSAKTIVER

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

FINANSIELLE POSTER

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell 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

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurdering af ejendommens dagsværdi.

TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR 1/1 TIL 31/12 2023

Note	2023 Kr.	2022 Kr.
1 BRUTTOFORTJENESTE	258.082	239.235
Andre eksterne omkostninger	-24.704	-20.825
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER M.V.	233.377	218.410
Værdiregulering ejendomme	1.498.603	0
RESULTAT FØR FINANSIERING M.V.	1.731.980	218.410
Finansielle indtægter	56	0
Finansielle omkostninger	-140.505	-129.866
RESULTAT FØR SKAT	1.591.532	88.544
2 Skat af årets resultat	-351.113	-20.127
ÅRETS RESULTAT	1.240.419	68.417
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	1.240.419	68.417
Disponeret i alt	1.240.419	68.417

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023**AKTIVER**

Note	31/12 2023 Kr.	31/12 2022 Kr.
3 ANLÆGSAKTIVER:		
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
Investeringsejendomme	4.700.000	3.067.772
ANLÆGSAKTIVER I ALT	4.700.000	3.067.772
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
TILGODEHAVENDER:		
Tilgodehavende selskabsskat	18.562	11.542
Andre tilgodehavender	23.472	15.731
	<u>42.034</u>	<u>27.273</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	237.537	284.459
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	279.571	311.732
AKTIVER I ALT	4.979.571	3.379.504

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023**PASSIVER**

Note	31/12 2023 Kr.	31/12 2022 Kr.
EGENKAPITAL:		
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	2.393.209	1.152.790
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>2.518.209</u>	<u>1.277.790</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER:		
4 Udskudt skat	<u>644.276</u>	<u>293.163</u>
5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Mellemregning anpartshaver.....	<u>1.680.000</u>	<u>1.680.000</u>
	<u>1.680.000</u>	<u>1.680.000</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Skyldig selskabsskat.....	0	0
Anden gæld.....	<u>137.086</u>	<u>128.552</u>
	<u>137.086</u>	<u>128.552</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>1.817.086</u>	<u>1.808.552</u>
PASSIVER I ALT	<u>4.979.571</u>	<u>3.379.504</u>
6 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser.		
7 Gennemsnit antal beskæftigede.		

NOTER

	2023 Kr.	2022 Kr.
1. BRUTTOFORTJENESTE:		
Selskabets ledelse har med henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage posterne lejeindtægter fratrukket direkte omkostninger i posten bruttofortjeneste.		
2. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Selskabsskat	0	18.458
Udskudt skat	351.113	1.669
	<u>351.113</u>	<u>20.127</u>
3. ANLÆGSAKTIVER:		
Investeringsejendomme:		
Anskaffelsessum primo	3.067.772	3.067.772
Årets tilgang	133.625	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum ultimo	<u>3.201.397</u>	<u>3.067.772</u>
Værdiregulering primo	0	0
Årets regulering	1.498.603	0
Værdiregulering ultimo	<u>1.498.603</u>	<u>0</u>
BOGFØRT VÆRDI ULTIMO	<u>4.700.000</u>	<u>3.067.772</u>

Usikkerhedsfaktorer ved værdiansættelse af investeringsejendomme:

Selskabets værdiansættelse af investeringsejendomme sker til dagsværdi for selskabets ejendomme, der beregnes med udgangspunkt i lejeindtægter med fradrag af driftsomkostninger og kapitaliseret med en rente/afkast, der modsvarer det afkastningskrav, markedet sætter på de respektive ejendomstyper i et velfungeren de finansielt marked.

Hvor fastlæggelse af lejeindtægter og driftsudgifter i stort omfang kan foretages på objektiv basis, bliver afkastprocenten den væsentligste usikkerhedsfaktor i forbindelse med værdiansættelsen af ejendomsporteføljen.

Den gennemsnitlige afkastprocent andrager 6,5 % pr. 31. december 2023.

NOTER

31/12 2023
Kr.

3. ANLÆGSAKTIVER (FORTSAT):

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen. Følsomheden illustreres således:

Gennemsnitligt afkastkrav	0,50%	Basis	-0,50%
Afkastprocent	7,0%	6,5%	6,0%
Dagsværdi	4.364.286	4.700.000	5.091.667
Ændring i dagsværdi	-335.714		391.667

31/12 2023
Kr.

31/12 2022
Kr.

4. UDSKUDT SKAT:

Saldo primo	293.163	291.494
Årets regulering	351.113	1.669
	644.276	293.163

Udskudt skat påhviler hovedsaglig materielle anlægsaktiver.

5. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:

Af den samlede restgæld forfalder 1.680.000 kr. efter 5 år.

6. SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER:

Ingen.

7. GENNEMSNITLIGE ANTAL BESKÆFTIGEDE:

Gennemsnitlig antal beskæftiget i regnskabsåret	1	1
---	---	---

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Anders Lerwick Theisen

TUSHAL EJENDOMME ApS CVR: 30509293

Direktionsmedlem

Serienummer: 3686b443-0d45-438e-ad1a-3ad0b75f16a2

IP: 87.104.xxx.xxx

2024-03-27 13:00:05 UTC



Michael Jensby Jakobsen

REVISIONSFIRMAET EDELBO STATS AUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 35486178

Statsautoriseret revisor

På vegne af: RevisionsFirmaet Edelbo, Statsautoriser...

Serienummer: 08e86bb3-5e46-432b-9239-e685774b4fc9

IP: 85.27.xxx.xxx

2024-03-27 13:09:11 UTC



Anders Lerwick Theisen

TUSHAL EJENDOMME ApS CVR: 30509293

Dirigent

Serienummer: 3686b443-0d45-438e-ad1a-3ad0b75f16a2

IP: 87.104.xxx.xxx

2024-03-27 13:10:54 UTC



Penneo dokumentnøgle: GPWBD-Z1DSB-VFGOA-NZEJC-7AV0T-6Q7EU

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**