

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))
Allan Seiersen (Statsaut. revisor)
Ulrik Dahl (Reg. revisor)
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))

 **JS REVISION**
GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB
(CVR-nr. 37999687)

Erhvervsstyrelsen

TSH Ejendom ApS

c/o Torben Hansen, Brobyvej 9, 2740 Skovlunde.

CVR-nr. 36 03 65 91

Årsrapport for 2017

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 9/5 2018.



Dirigent

Torben Steen Hansen

Ledelsens årsberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er eje og udleje fast ejendom.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2017.

Den forløbne regnskabsperiode har givet et tilfredsstillende resultat, og der henvises til årsrapporten.

Ledespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for TSH Ejendom ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Revision af årsrapport

Selskabet opfylder betingelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derfor mulighed for at aflægge en ikke revideret årsrapport.

Skovlunde, den 9. maj 2018

Direktion



Torben Steen Hansen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i TSH Ejendom ApS

Vi har opstillet årsrapporten for TSH Ejendom ApS for 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsesberetning, ledelsespåtegning, 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rødovre, den 9. maj 2018

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37 99 96 87



Ulrik Dahl

registreret revisor

mne35884

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til tidligere år, er i hovedtræk følgende:

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet direkte produktionsomkostninger og andre eksterne udgifter.

Indtægtskriterium

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Andre eksterne udgifter

Andre eksterne udgifter omfatter salgsmkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

Finansielle indtægter og udgifter

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster- og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabsskatten er afsat med 22%. Selskabet indgår i sambeskatning.

Udskudt skat er beregnet med 22% af forskellen mellem regnskabs- og skattemæssige værdier.

Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi de forventes at kunne realiseres til.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendommene er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav på 6,00% afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Inventaranskaffelser under kr. 13.200 pr. stk. udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser til investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris. Værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Resultatopgørelse for 2017

Note		2017	2016
		kr.	kr.
	Indtægter		
	Bruttofortjeneste	294.639	82.891
1	Værdiregulering ejendomme	<u>0</u>	<u>434.771</u>
		294.639	517.662
	Udgifter		
2	Personaleudgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
	Resultat før afskrivninger	294.639	517.662
	Afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
	Resultat før finansiering	294.639	517.662
	Renteindtægter	0	0
	Renteudgifter	<u>-144.286</u>	<u>-34.913</u>
	Resultat før skat	150.353	482.749
3	Beregnete skatter	<u>-33.217</u>	<u>-99.660</u>
	Årets resultat	<u>117.136</u>	<u>383.089</u>
	Resultatdisponering		
	Overført til næste år	117.136	383.089
	Udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>117.136</u>	<u>383.089</u>

Balance pr. 31/12 2017

Note	31/12 2017	31/12 2016
	kr.	kr.
AKTIVER		
Investeringsejendomme	<u>5.656.691</u>	<u>1.358.651</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.656.691</u>	<u>1.358.651</u>
4 Anlægsaktiver i alt	<u>5.656.691</u>	<u>1.358.651</u>
Debitorer	<u>62.672</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>62.672</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>191.237</u>	<u>18.847</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>253.909</u>	<u>18.847</u>
Aktiver i alt	<u>5.910.600</u>	<u>1.377.498</u>

Balance pr. 31/12 2017

Note		31/12 2017	31/12 2016
	PASSIVER	kr.	kr.
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført til næste år	531.737	414.601
	Afsat udbytte	0	0
5	Egenkapital i alt	<u>581.737</u>	<u>464.601</u>
3	Udskudt skat	128.114	104.007
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>128.114</u>	<u>104.007</u>
	Prioritetsgæld	3.265.714	610.191
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.265.714</u>	<u>610.191</u>
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	57.910
	Mellemregning med tilknyttet virksomhed	6.027	2.923
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	9.110	3.104
	Kreditorer	270	0
	Anden gæld	1.919.628	134.762
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.935.035</u>	<u>198.699</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>5.200.749</u>	<u>808.890</u>
	Passiver i alt	<u>5.910.600</u>	<u>1.377.498</u>
7	Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.		

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
1 Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld til dagsværdi		
Investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>434.771</u>
	<u>0</u>	<u>434.771</u>
2 Personaleudgifter		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Beregnede skatter		
Skatteværdi af indkomst overført til sambeskatning	9.110	3.104
Udskudt skat	<u>24.107</u>	<u>96.556</u>
	<u>33.217</u>	<u>99.660</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>128.114</u>	<u>104.007</u>
4 Anlægsaktiver		<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2017		953.630
Tilgang		4.298.040
Afgang		<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 31/12 2017		<u>5.251.670</u>
Op/nedskrivninger pr. 1/1 2017		405.021
Årets opskrivninger		0
Årets nedskrivninger		<u>0</u>
Op/nedskrivninger pr. 31/12 2017		<u>405.021</u>
Afskrivninger pr. 1/1 2017		0
Afskrivninger i året		0
Tilbageførte afskrivninger i året		<u>0</u>
Afskrivninger pr. 31/12 2017		<u>0</u>
Bogført værdi pr. 31/12 2017		<u>5.656.691</u>

Selskabets ejendomme er pr. 31/12 2017 værdiansat ud fra et afkastkrav på 6,00%. Ejendommene består af beboelseslejemål. Ejendom som er erhvervet i indkomståret er indregnet til kostpris.

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2017	50.000	414.601	0	464.601
Årets resultat	0	117.136	0	117.136
Egenkapital pr. 31/12 2017	50.000	531.737	0	581.737

6 Langfristede gældsforpligtelser

Den langfristede gæld der resterer efter 5 år andrager kr. 2.562.704.

Kursværdien af selskabets gæld til realkreditinstitutter andrager pr. 31/12 2017 samlet kr. 3.333.270

7 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Selskabet indgår i sambeskatning og hæfter i den forbindelse for koncernens selskabsskatter og koncernforbunde selskabers kildeskatter.

Der er vedrørende ejendommen beliggende Jægersborg Allé 37, tinglyst realkreditpantebrev andragende kr. 2.468.000. Kreditor er Nykredit Realkredit.

Der er vedrørende ejendommen beliggende Kompagnistræde 17, tinglyst realkreditpantebrev andragende kr. 906.000. Kreditor er Nykredit Realkredit.

Der er endvidere stillet sikkerhed overfor Nykredit i forhold til øvrige koncernselskaber.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser end dem der fremgår af årsrapporten.