

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))



Erhvervsstyrelsen

TSH Ejendom ApS

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

CVR-nr. 36 03 65 91

Årsrapport for 2018

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 20/5 2019.



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 2018.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 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 21. maj 2019

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 2018 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 revisors Etiske 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 21. maj 2019

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 med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

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 omkostninger 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 salgsomkostninger, 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.

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. 13.500 pr. stk. udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank og indregnes til dagsværdi.

Egenkapital

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser. Der er ingen særlige reserver under egenkapitalen.

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 2018

Note		2018	2017
		kr.	kr.
	Indtægter		
	Bruttofortjeneste	258.744	294.639
1	Værdiregulering ejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
		258.744	294.639
	Udgifter		
2	Personaleudgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
	Resultat før afskrivninger	258.744	294.639
	Afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
	Resultat før finansiering	258.744	294.639
	Renteindtægter	5.766	0
	Renteudgifter	<u>-134.850</u>	<u>-144.286</u>
	Resultat før skat	129.660	150.353
3	Beregnete skatter	<u>-28.535</u>	<u>-33.217</u>
	Årets resultat	<u>101.125</u>	<u>117.136</u>
	Resultatdisponering		
	Overført til næste år	101.125	117.136
	Udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>101.125</u>	<u>117.136</u>

Balance pr. 31/12 2018

Note	31/12 2018	31/12 2017	
	kr.	kr.	
	AKTIVER		
	Investeringsejendomme	<u>5.656.691</u>	<u>5.656.691</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.656.691</u>	<u>5.656.691</u>
4	Anlægsaktiver i alt	<u>5.656.691</u>	<u>5.656.691</u>
	Debitorer	0	62.672
	Andre tilgodehavender	0	0
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	<u>166</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>166</u>	<u>62.672</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>4.756</u>	<u>191.237</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.922</u>	<u>253.909</u>
	Aktiver i alt	<u><u>5.661.613</u></u>	<u><u>5.910.600</u></u>

Balance pr. 31/12 2018

Note		31/12 2018	31/12 2017
	PASSIVER	kr.	kr.
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført til næste år	2.029.334	531.737
	Afsat udbytte	0	0
5	Egenkapital i alt	<u>2.079.334</u>	<u>581.737</u>
3	Udskudt skat	156.815	128.114
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>156.815</u>	<u>128.114</u>
	Prioritetsgæld	3.121.264	3.265.714
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.121.264</u>	<u>3.265.714</u>
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	0
	Mellemregning med tilknyttet virksomhed	0	6.027
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	0	9.110
	Kreditorer	8.101	270
	Anden gæld	296.099	1.919.628
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>304.200</u>	<u>1.935.035</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.425.464</u>	<u>5.200.749</u>
	Passiver i alt	<u>5.661.613</u>	<u>5.910.600</u>
7	Pantsætninger og garantforpligtelser m.v.		

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1 Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld til dagsværdi		
Investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Personaleudgifter		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Beregnede skatter		
Skatteværdi af indkomst overført til sambeskatning	-166	9.110
Udskudt skat	<u>28.701</u>	<u>24.107</u>
	<u>28.535</u>	<u>33.217</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>156.815</u>	<u>128.114</u>
4 Anlægsaktiver		Investerings- ejendomme
Anskaffelsessum pr. 1/1 2018		5.251.670
Tilgang		0
Afgang		<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 31/12 2018		<u>5.251.670</u>
Op/nedskrivninger pr. 1/1 2018		405.021
Årets opskrivninger		0
Årets nedskrivninger		<u>0</u>
Op/nedskrivninger pr. 31/12 2018		<u>405.021</u>
Afskrivninger pr. 1/1 2018		0
Afskrivninger i året		0
Tilbageførte afskrivninger i året		<u>0</u>
Afskrivninger pr. 31/12 2018		<u>0</u>
Bogført værdi pr. 31/12 2018		<u>5.656.691</u>

Selskabets ejendomme er pr. 31/12 2018 værdiansat ud fra et afkastkrav på 6,00%. Ejendommene består af erhvervslejemål.

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2018	50.000	531.737	0	581.737
Årets resultat	0	101.125	0	101.125
Koncerntilskud	0	1.396.472	0	1.396.472
Egenkapital pr. 31/12 2018	50.000	2.029.334	0	2.079.334

6 Langfristede gældsforpligtelser

Den langfristede gæld der resterer efter 5 år andrager ca. kr. 2.600.000.

7 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Torben Steen Hansen Holding ApS som administrations-selskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabslovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelser i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

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.

Selskabet hæfter solidarisk med øvrige selskaber i sambeskatningen, for bank og realkreditgæld.

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

