

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))
Allan Seiersen (Statsaut. revisor)
Ulrik Dahl (Reg. revisor)
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)
John Lauritsen (Statsaut. 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 2016

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 30/5 2017



Dirigent

Torben Steen Hansen

Hjemstedskommune: Ballerup

EGEGÅRDSVEJ 39 B
2610 RØDOVRE
WWW.JSREVISION.DK

DANSKE
REVISORER
F S K*

TELEFON 36 41 48 00
MAILBOX@JSREVISION.DK

Ledelsens årsberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er eje og udleje fast ejendom.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Som følge af ændringer i årsregnskabsloven, er der sket ændring i virksomhedens opstilling af regnskabet. Ændringerne sker, da årsregnskabsloven kræver dette.

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2016.

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

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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.

København, den 17. maj 2017

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 2016 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 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 17. maj 2017

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37 99 96 87



Ulrik Dahl
registreret revisor

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 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 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

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.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Inventaranskaffelser under kr. 12.900 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.

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 2016

Note		2016	2014/15
		kr.	kr.
	Indtægter		
	Bruttofortjeneste	82.891	92.579
	Værdiregulering ejendomme	434.771	0
		<u>517.662</u>	<u>92.579</u>
	Udgifter		
1	Personaleudgifter	0	0
	Resultat før afskrivninger	<u>517.662</u>	<u>92.579</u>
	Afskrivninger	0	0
	Resultat før finansiering	<u>517.662</u>	<u>92.579</u>
	Renteindtægter	0	0
	Renteudgifter	-34.913	-50.693
	Resultat før skat	<u>482.749</u>	<u>41.886</u>
2	Beregnete skatter	-99.660	-10.374
	Årets resultat	<u><u>383.089</u></u>	<u><u>31.512</u></u>
	Resultatdisponering		
	Overført til næste år	383.089	31.512
	Udbytte	0	0
		<u><u>383.089</u></u>	<u><u>31.512</u></u>

Balance pr. 31/12 2016

Note		31/12 2016	31/12 2015
	AKTIVER	kr.	kr.
	Investeringsejendomme	<u>1.358.651</u>	<u>953.630</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.358.651</u>	<u>953.630</u>
3	Anlægsaktiver i alt	<u>1.358.651</u>	<u>953.630</u>
	Debitorer	<u>0</u>	<u>4.330</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>4.330</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>18.847</u>	<u>13.427</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>18.847</u>	<u>17.757</u>
	Aktiver i alt	<u><u>1.377.498</u></u>	<u><u>971.387</u></u>

Balance pr. 31/12 2016

Note		31/12 2016	31/12 2015
	PASSIVER	kr.	kr.
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført til næste år	414.601	31.512
	Afsat udbytte	0	0
4	Egenkapital i alt	<u>464.601</u>	<u>81.512</u>
2	Udskudt skat	104.007	7.451
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>104.007</u>	<u>7.451</u>
	Prioritetsgæld	610.191	668.102
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>610.191</u>	<u>668.102</u>
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	57.910	55.091
	Mellemregning med tilknyttet virksomhed	2.923	0
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	3.104	2.923
	Anden gæld	134.762	156.308
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>198.699</u>	<u>214.322</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>808.890</u>	<u>882.424</u>
	Passiver i alt	<u>1.377.498</u>	<u>971.387</u>
6	Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.		

Noter

	2016	2014/15
	kr.	kr.
1 Personaleudgifter		
Gager og lønninger	0	0
Pensioner	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
Andre personaleudgifter	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Beregnede skatter		
Skatteværdi af indkomst overført til sambeskatning	3.104	2.923
Udskudt skat	96.556	7.451
	<u>99.660</u>	<u>10.374</u>
	<u>99.660</u>	<u>10.374</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>104.007</u>	<u>7.451</u>
3 Anlægsaktiver		<u>Investerings-</u>
		<u>ejendomme</u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2016		953.630
Tilgang		0
Afgang		0
Anskaffelsessum pr. 31/12 2016		<u>953.630</u>
Op/nedskrivninger pr. 1/1 2016		0
Årets opskrivninger		405.021
Årets nedskrivninger		0
Op/nedskrivninger pr. 31/12 2016		<u>405.021</u>
Afskrivninger pr. 1/1 2016		0
Afskrivninger i året		0
Tilbageførte afskrivninger i året		0
Afskrivninger pr. 31/12 2016		<u>0</u>
Bogført værdi pr. 31/12 2016		<u>1.358.651</u>

4 Egenkapital

	<u>Selskabs-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2016	50.000	31.512	0	81.512
Reg. opskr. ejendomme	0	0	0	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>383.089</u>	<u>0</u>	<u>383.089</u>
Egenkapital pr. 31/12 2016	<u>50.000</u>	<u>414.601</u>	<u>0</u>	<u>464.601</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Afdrag 2017</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Hanne Nancke	<u>57.910</u>	<u>668.101</u>	<u>347.368</u>

6 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

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

Der er tinglyst pantebrev på kr. 800.000 overfor Hanne Nancke, med sikkerhed i selskabets ejendom.

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

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser.