

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



(CVR-nr. 37999687)

TSH Ejendom ApS

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

CVR-nr. 36 03 65 91

Årsrapport for 2019

(5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 12/5 2020.

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 2019.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 12. maj 2020

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 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsesberetning, ledespåtegning, 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 12. maj 2020

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

Investerings ejendommene 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. 13.800 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 2019

Note		2019	2018
		kr.	kr.
	Indtægter		
	Bruttofortjeneste	438.330	258.744
1	Værdiregulering ejendomme	<u>1.576.959</u>	<u>0</u>
		2.015.289	258.744
	Udgifter		
2	Personaleudgifter	0	0
	Afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
	Resultat før finansiering	2.015.289	258.744
	Renteindtægter	95	5.766
	Renteindtægter, koncern	2.673	0
	Renteudgifter	<u>-108.629</u>	<u>-134.850</u>
	Resultat før skat	1.909.428	129.660
3	Beregnete skatter	<u>-420.086</u>	<u>-28.535</u>
	Årets resultat	<u><u>1.489.342</u></u>	<u><u>101.125</u></u>
	Resultatdisponering		
	Overført til næste år	1.489.342	101.125
	Udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u><u>1.489.342</u></u>	<u><u>101.125</u></u>

Balance pr. 31/12 2019

Note	31/12 2019	31/12 2018
	kr.	kr.
	<u>7.483.650</u>	<u>5.656.691</u>
	<u>7.483.650</u>	<u>5.656.691</u>
4	<u>7.483.650</u>	<u>5.656.691</u>
	136.306	0
	19.100	0
	<u>0</u>	<u>166</u>
	<u>155.406</u>	<u>166</u>
	<u>0</u>	<u>4.756</u>
	<u>155.406</u>	<u>4.922</u>
	<u><u>7.639.056</u></u>	<u><u>5.661.613</u></u>

Balance pr. 31/12 2019

Note		31/12 2019	31/12 2018
	PASSIVER	kr.	kr.
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført til næste år	3.518.676	2.029.334
	Afsat udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
5	Egenkapital i alt	<u>3.568.676</u>	<u>2.079.334</u>
3	Udskudt skat	<u>538.563</u>	<u>156.815</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>538.563</u>	<u>156.815</u>
	Prioritetsgæld	<u>2.830.361</u>	<u>3.005.444</u>
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.830.361</u>	<u>3.005.444</u>
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	146.954	115.820
	Bankgæld	207.967	0
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	38.338	0
	Kreditorer	22.707	8.101
	Anden gæld	<u>285.490</u>	<u>296.099</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>701.456</u>	<u>420.020</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.531.817</u>	<u>3.425.464</u>
	Passiver i alt	<u><u>7.639.056</u></u>	<u><u>5.661.613</u></u>
7	Beskrivelse af investeringsejendomme		
8	Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.		

Noter

	2019	2018
	kr.	kr.
1 Værdiregulering af investeringsejendomme		
Investeringsejendomme	1.576.959	0
	<u>1.576.959</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	38.338	-166
Udskudt skat	381.748	28.701
	<u>420.086</u>	<u>28.535</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>538.563</u>	<u>156.815</u>
4 Anlægsaktiver		Investerings- ejendomme
Anskaffelsessum pr. 1/1 2019		5.251.670
Tilgang		250.000
Afgang		0
Anskaffelsessum pr. 31/12 2019		<u>5.501.670</u>
Op/nedskrivninger pr. 1/1 2019		405.021
Årets opskrivninger		1.576.959
Årets nedskrivninger		0
Op/nedskrivninger pr. 31/12 2019		<u>1.981.980</u>
Afskrivninger pr. 1/1 2019		0
Afskrivninger i året		0
Tilbageførte afskrivninger i året		0
Afskrivninger pr. 31/12 2019		<u>0</u>
Bogført værdi pr. 31/12 2019		<u>7.483.650</u>

Selskabets ejendomme er pr. 31/12 2019 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 2019	50.000	2.029.334	0	2.079.334
Årets resultat	0	1.489.342	0	1.489.342
Egenkapital pr. 31/12 2019	50.000	3.518.676	0	3.568.676

6 Langfristede gældsforpligtelser

Den langfristede gæld der resterer efter 5 år andrager ca. kr. 2.450.000.

7 Beskrivelse af investeringsejendomme

Investeringsejendom beliggende på Jægersborg Allé i Charlottenlund består af butiksejendomme med tilhørende garage.

Investeringsejendom beliggende, Kompagnistræde, består af butiksejendomme i fredet ejendom.

Opgjorte afkast på 6% ligger indenfor Colliers opgjorte startforrentning for tilsvarende ejendomme.

8 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 administrations-selskabets 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.

PENNEO

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

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

Torben Steen Hansen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-520553736092

IP: 87.48.xxx.xxx

2020-05-13 10:38:57Z

NEM ID 

Ulrik Dahl

Registreret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-528371923109

IP: 80.198.xxx.xxx

2020-05-13 10:46:58Z

NEM ID 

Torben Steen Hansen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-520553736092

IP: 87.48.xxx.xxx

2020-05-13 11:03:50Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Z1VG3-VUQMS-W2HJ5-VPFQ7-44307-CBH7X

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 tidsstemplet 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/validate>