

# TSH Ejendom ApS

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

CVR-nr. 36 03 65 91

## Årsrapport for 2023

(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,

den 31/5 2024.

---

Dirigent

Torben Steen Hansen

## **Ledelsens årsberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er at 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 2023.

## **Ledelsespåtegning**

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 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 31. maj 2024

### **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 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 31. maj 2024

### **JS Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab  
Else Sørensens Vej 32, 2610 Rødovre  
CVR-nr. 37 99 96 87

Ronni Jeppesen  
statsautoriseret revisor  
mne50257

## 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 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.

### Balancen

#### **Immaterielle anlægsaktiver**

Immaterielle anlægsaktiver er målt til anskaffelsesværdi med fradrag af foretagne afskrivninger.

Goodwill afskrives lineært over 7 år. Dette svarer til forventet økonomisk levetid.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **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 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.

Materielle anlægsaktiver er målt til anskaffelsværdi med fradrag af foretagne afskrivninger.

Driftsmidler og inventar afskrives lineært over 5 år til en scrapværdi på kr. 0.

Indretning af lejede lokaler afskrives over lejeperioden dog max. 10 år, til en scrapværdi på kr. 0.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### **Tilgodehavender**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af indestående i bank og indregnes til statusdagens kurs.

### **Egenkapital**

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

### **Forudbetalinger fra kunder**

Forudbetalinger fra kunder omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### **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 2023

Note		2023	2022
		kr.	kr.
	<b>Indtægter</b>		
	Bruttofortjeneste	1.287.840	1.040.342
1	Værdiregulering ejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
		1.287.840	1.040.342
	<b>Udgifter</b>		
2	Personaleudgifter	0	0
3	Afskrivninger	<u>-120.000</u>	<u>-120.000</u>
	<b>Resultat før finansiering</b>	1.167.840	920.342
	Renteindtægter	269	1.312.885
	Renteindtægter, koncern	6.732	4.722
	Renteudgifter	<u>-642.159</u>	<u>-604.067</u>
	<b>Resultat før skat</b>	532.682	1.633.882
4	Beregnede skatter	<u>-117.197</u>	<u>-359.510</u>
	<b>Årets resultat</b>	<u><u>415.485</u></u>	<u><u>1.274.372</u></u>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført til næste år	219.419	1.274.372
	Udbytte	<u>196.066</u>	<u>0</u>
		<u><u>415.485</u></u>	<u><u>1.274.372</u></u>

## Balance pr. 31/12 2023

Note	31/12 2023	31/12 2022
	kr.	kr.
<b>AKTIVER</b>		
Goodwill	<u>200.000</u>	<u>250.000</u>
<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>200.000</u>	<u>250.000</u>
Indretning af lejede lokaler	60.750	87.750
Driftsmidler og inventar	96.750	139.750
Investeringsejendomme	<u>22.091.430</u>	<u>22.091.430</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>22.248.930</u>	<u>22.318.930</u>
<b>5 Anlægsaktiver i alt</b>	<u>22.448.930</u>	<u>22.568.930</u>
Mellemregning med tilknyttet virksomhed	196.066	493.794
4 Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	35.060	0
Debitorer	163.456	0
Periodiseringer	<u>0</u>	<u>4.104</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>394.582</u>	<u>497.898</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>30.113</u>	<u>284</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>424.695</u>	<u>498.182</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>22.873.625</u></u>	<u><u>23.067.112</u></u>

**Balance pr. 31/12 2023**

Note	31/12 2023	31/12 2022	
	kr.	kr.	
	<b>PASSIVER</b>		
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført til næste år	7.490.339	7.270.920
	Afsat udbytte	196.066	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.736.405</b>	<b>7.320.920</b>
4	Udskudt skat	982.043	829.786
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>982.043</b>	<b>829.786</b>
	Prioritetsgæld	12.048.019	12.709.626
	Depositum og forudbetalt leje	644.893	597.745
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>12.692.912</b>	<b>13.307.371</b>
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	498.312	335.017
4	Skyldigt sambeskatningsbidrag	0	227.960
	Kreditorer	5.042	212.767
	Modtagne forudbetalinger	151.791	0
	Anden gæld	807.120	833.291
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.462.265</b>	<b>1.609.035</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>14.155.177</b>	<b>14.916.406</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>22.873.625</b>	<b>23.067.112</b>
7	<b>Beskrivelse af investeringsejendomme</b>		
8	<b>Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.</b>		



## Noter

	2023	2022
	kr.	kr.
<b>1 Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Personaleudgifter</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3 Afskrivninger</b>		
Goodwill	50.000	50.000
Driftsmidler og inventar	27.000	27.000
Indretning, lejede lokaler	<u>43.000</u>	<u>43.000</u>
	<u>120.000</u>	<u>120.000</u>
<b>4 Beregnede skatter</b>		
Skatteværdi af indkomst overført til sambeskatning	-35.060	227.960
Udskudt skat	<u>152.257</u>	<u>131.550</u>
	<u>117.197</u>	<u>359.510</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>982.043</u>	<u>829.786</u>

5	Anlægsaktiver	Indretning,			Investerings-
		Goodwill	lejede lokaler	Driftsmidler	
	Anskaffelsessum pr. 1/1 2023	350.000	135.000	215.000	20.109.450
	Tilgang	0	0	0	0
	Afgang	0	0	0	0
	<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2023</b>	<b>350.000</b>	<b>135.000</b>	<b>215.000</b>	<b>20.109.450</b>
	Op/nedskrivninger pr. 1/1 2023	0	0	0	1.981.980
	Årets opskrivninger	0	0	0	0
	Årets nedskrivninger	0	0	0	0
	<b>Op/nedskrivninger pr. 31/12 2023</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.981.980</b>
	Afskrivninger pr. 1/1 2023	100.000	47.250	75.250	0
	Afskrivninger i året	50.000	27.000	43.000	0
	Tilbageførte afskrivninger i året	0	0	0	0
	<b>Afskrivninger pr. 31/12 2023</b>	<b>150.000</b>	<b>74.250</b>	<b>118.250</b>	<b>0</b>
	<b>Bogført værdi pr. 31/12 2023</b>	<b>200.000</b>	<b>60.750</b>	<b>96.750</b>	<b>22.091.430</b>

Selskabets ejendomme er pr. 31/12 2023 værdiansat ud fra et afkastkrav på 6,00%. Ejendommene består af erhvervslejemål.

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

Den langfristede gæld, der resterer efter 5 år, andrager ca. kr. 10.055.000.

## 7 Beskrivelse af investeringsejendomme

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

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

Investeringsejendom beliggende på Godthåbsvej består af butiksljemål.

Investeringsejendom beliggende på Usserød Kongevej består af butiksljemål.

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.

Selskabets ejendomme er stillet til sikkerhed for prioritetsgæld.

Der foreligger diverse pantsættelser overfor ejerforeningerne.

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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

## Torben Steen Hansen

Direktør

Serienummer: cae1a5f5-0d53-42f5-9f0b-8f3bcd5f7ada

IP: 87.48.xxx.xxx

2024-06-06 06:57:22 UTC



## Ronni Jeppesen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 79d813c3-073d-421a-9f7a-5b071aee0582

IP: 80.198.xxx.xxx

2024-06-06 07:12:01 UTC



## Torben Steen Hansen

Dirigent

Serienummer: cae1a5f5-0d53-42f5-9f0b-8f3bcd5f7ada

IP: 87.48.xxx.xxx

2024-06-06 07:17:40 UTC



Penneo dokumentnøgle: 5DGBJ-52G5Q-ML3CV-7K3XG-D1NZS-KAIFE

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**