

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 2022

(8. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 19/6 2023.

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 2022.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 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 17. juni 2023

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 2022 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 17. juni 2023

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab
Else Sørensens Vej 32, 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 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

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.

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 anskaffelsesværdi 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 nettorealiseringsværdien 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.

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 2022

| Note | | 2022 | 2021 |
|------|----------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| | | kr. | kr. |
| | Indtægter | | |
| | Bruttofortjeneste | 1.040.342 | 769.502 |
| 1 | Værdiregulering ejendomme | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | | 1.040.342 | 769.502 |
| | Udgifter | | |
| 2 | Personaleudgifter | 0 | 0 |
| 3 | Afskrivninger | <u>-120.000</u> | <u>-102.500</u> |
| | Resultat før finansiering | 920.342 | 667.002 |
| | Renteindtægter | 1.312.885 | 100 |
| | Renteindtægter, koncern | 4.722 | 0 |
| | Renteudgifter | <u>-604.067</u> | <u>-434.540</u> |
| | Resultat før skat | 1.633.882 | 232.562 |
| 4 | Beregnede skatter | <u>-359.510</u> | <u>-51.192</u> |
| | Årets resultat | <u><u>1.274.372</u></u> | <u><u>181.370</u></u> |
| | Resultatdisponering | | |
| | Overført til næste år | 1.274.372 | 181.370 |
| | Udbytte | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | | <u><u>1.274.372</u></u> | <u><u>181.370</u></u> |

Balance pr. 31/12 2022

| Note | 31/12 2022 | 31/12 2021 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| | kr. | kr. |
| AKTIVER | | |
| Goodwill | <u>250.000</u> | <u>300.000</u> |
| Immaterielle anlægsaktiver i alt | <u>250.000</u> | <u>300.000</u> |
| Indretning af lejede lokaler | 87.750 | 114.750 |
| Driftsmidler og inventar | 139.750 | 182.750 |
| Investeringsjendomme | <u>22.091.430</u> | <u>22.091.430</u> |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>22.318.930</u> | <u>22.388.930</u> |
| 5 Anlægsaktiver i alt | <u>22.568.930</u> | <u>22.688.930</u> |
| Mellemregning med tilknyttet virksomhed | 493.794 | 0 |
| 4 Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | 0 | 74.466 |
| Periodiseringer | <u>4.104</u> | <u>3.989</u> |
| Tilgodehavender i alt | <u>497.898</u> | <u>78.455</u> |
| Likvide beholdninger i alt | <u>284</u> | <u>228.053</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>498.182</u> | <u>306.508</u> |
| Aktiver i alt | <u><u>23.067.112</u></u> | <u><u>22.995.438</u></u> |

Balance pr. 31/12 2022

| Note | | 31/12 2022 | 31/12 2021 |
|------|--|--------------------------|--------------------------|
| | PASSIVER | kr. | kr. |
| | Selskabskapital | 50.000 | 50.000 |
| | Overført til næste år | 7.270.920 | 5.996.548 |
| | Afsat udbytte | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | Egenkapital i alt | <u>7.320.920</u> | <u>6.046.548</u> |
| 4 | Udskudt skat | <u>829.786</u> | <u>698.236</u> |
| | Hensatte forpligtelser i alt | <u>829.786</u> | <u>698.236</u> |
| | Prioritetsgæld | <u>12.709.626</u> | <u>14.327.901</u> |
| 6 | Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>12.709.626</u> | <u>14.327.901</u> |
| 6 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 335.017 | 517.661 |
| 4 | Skyldigt sambeskatningsbidrag | 227.960 | 0 |
| | Kreditorer | 212.767 | 170.883 |
| | Mellemregning med tilknyttet virksomhed | 0 | 16.844 |
| | Anden gæld | <u>1.431.036</u> | <u>1.217.365</u> |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>2.206.780</u> | <u>1.922.753</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>14.916.406</u> | <u>16.250.654</u> |
| | Passiver i alt | <u><u>23.067.112</u></u> | <u><u>22.995.438</u></u> |
| 7 | Beskrivelse af investeringsejendomme | | |
| 8 | Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v. | | |

Noter

| | 2022 | 2021 |
|---|----------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| 1 Værdiregulering af investeringsejendomme | | |
| 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> |
| 2 Personaleudgifter | | |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit | <u>0</u> | <u>0</u> |
| 3 Afskrivninger | | |
| Goodwill | 50.000 | 50.000 |
| Driftsmidler og inventar | 27.000 | 20.250 |
| Indretning, lejede lokaler | <u>43.000</u> | <u>32.250</u> |
| | <u>120.000</u> | <u>102.500</u> |
| 4 Beregnede skatter | | |
| Skatteværdi af indkomst overført til sambeskatning | 227.960 | -74.466 |
| Udskudt skat | <u>131.550</u> | <u>125.658</u> |
| | <u>359.510</u> | <u>51.192</u> |
| Den samlede udskudte skat andrager | <u>829.786</u> | <u>698.236</u> |

| 5 | Anlægsaktiver | Indretning, | | | Investerings- ejendomme |
|---|---|----------------|---------------------|----------------|----------------------------|
| | | Goodwill | lejede lo- kaler | Driftsmidler | |
| | Anskaffelsessum pr. 1/1 2022 | 350.000 | 135.000 | 215.000 | 20.109.450 |
| | Tilgang | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Afgang | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Anskaffelsessum pr. 31/12 2022 | 350.000 | 135.000 | 215.000 | 20.109.450 |
| | Op/nedskrivninger pr. 1/1 2022 | 0 | 0 | 0 | 1.981.980 |
| | Årets opskrivninger | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Årets nedskrivninger | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Op/nedskrivninger pr. 31/12 2022 | 0 | 0 | 0 | 1.981.980 |
| | Afskrivninger pr. 1/1 2022 | 50.000 | 20.250 | 32.250 | 0 |
| | Afskrivninger i året | 50.000 | 27.000 | 43.000 | 0 |
| | Tilbageførte afskrivninger i året | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Afskrivninger pr. 31/12 2022 | 100.000 | 47.250 | 75.250 | 0 |
| | Bogført værdi pr. 31/12 2022 | 250.000 | 87.750 | 139.750 | 22.091.430 |

Selskabets ejendomme er pr. 31/12 2022 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. 11.231.000.

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 registeret, 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: 2.108.xxx.xxx

2023-06-26 14:54:49 UTC



Ulrik Dahl

Registreret revisor

Serienummer: 6916a677-15dc-460f-bcb5-7aa600894dbb

IP: 80.198.xxx.xxx

2023-06-26 14:57:53 UTC



Torben Steen Hansen

Dirigent

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

IP: 2.108.xxx.xxx

2023-06-26 15:00:55 UTC



Penneo dokumentnøgle: KHBTA-H3ABK-DQE2F-ZHXV-TZ15U-1BVIH

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>