

TSH Ejendom ApS

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

CVR-nr. 36 03 65 91

Årsrapport for 2024

(10. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 27/6 2025.

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 2024.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 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 27. juni 2025

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 2024 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 27. juni 2025

JS Revision

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

Kasper Kjærsgaard
registreret revisor
mne34537

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

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 afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontrakters løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommenes vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Materielle anlægsaktiver er målt til anskaffelsessværdi 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, fratrullet 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 2024

Note		2024	2023
		kr.	kr.
	Indtægter		
	Bruttofortjeneste	1.164.364	1.287.840
	Værdiregulering ejendomme	49.313	0
		<u>1.213.677</u>	<u>1.287.840</u>
	Udgifter		
1	Personaleudgifter	0	0
2	Afskrivninger	-120.000	-120.000
	Resultat før finansiering	<u>1.093.677</u>	<u>1.167.840</u>
	 Renteindtægter	 1.662	 269
	Renteindtægter, koncern	2.869	6.732
	Renteudgifter	-645.557	-642.159
	Resultat før skat	<u>452.651</u>	<u>532.682</u>
3	Beregnete skatter	-99.603	-117.197
	Årets resultat	<u><u>353.048</u></u>	<u><u>415.485</u></u>
	 Resultatdisponering		
	Overført til næste år	353.048	219.419
	Udbytte	0	196.066
		<u><u>353.048</u></u>	<u><u>415.485</u></u>

Balance pr. 31/12 2024

Note		31/12 2024	31/12 2023
		kr.	kr.
	AKTIVER		
	Goodwill	150.000	200.000
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>150.000</u>	<u>200.000</u>
	Indretning af lejede lokaler	17.750	60.750
	Driftsmidler og inventar	69.750	96.750
	Investerings ejendomme	22.140.743	22.091.430
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>22.228.243</u>	<u>22.248.930</u>
4	Anlægsaktiver i alt	<u>22.378.243</u>	<u>22.448.930</u>
	Mellemregning med tilknyttet virksomhed	65.829	196.066
3	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	50.690	35.060
	Debitorer	118.949	163.456
	Tilgodehavender i alt	<u>235.468</u>	<u>394.582</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>35.977</u>	<u>30.113</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>271.445</u>	<u>424.695</u>
	Aktiver i alt	<u>22.649.688</u>	<u>22.873.625</u>

Balance pr. 31/12 2024

Note		31/12 2024	31/12 2023
	PASSIVER	kr.	kr.
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført til næste år	7.843.387	7.490.339
	Afsat udbytte	0	196.066
	Egenkapital i alt	7.893.387	7.736.405
3	Udskudt skat	1.132.336	982.043
	Hensatte forpligtelser i alt	1.132.336	982.043
	Prioritetsgæld	11.580.863	12.048.019
	Deposita	567.668	644.893
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.148.531	12.692.912
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	500.000	498.312
	Kreditorer	18.277	5.042
	Modtagne forudbetalinger	0	151.791
	Anden gæld	957.157	807.120
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.475.434	1.462.265
	Gældsforpligtelser i alt	13.623.965	14.155.177
	Passiver i alt	22.649.688	22.873.625
6	Beskrivelse af investeringsejendomme		
7	Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.		

Noter

	2024	2023
	kr.	kr.
1 Personaleudgifter		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Afskrivninger		
Goodwill	50.000	50.000
Driftsmidler og inventar	43.000	27.000
Indretning, lejede lokaler	<u>27.000</u>	<u>43.000</u>
	<u>120.000</u>	<u>120.000</u>
3 Beregnede skatter		
Skatteværdi af indkomst overført til sambeskatning	-50.690	-35.060
Udskudt skat	<u>150.293</u>	<u>152.257</u>
	<u>99.603</u>	<u>117.197</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>1.132.336</u>	<u>982.043</u>

4	Anlægsaktiver	Indretning,			Investerings-
		Goodwill	lejede lokaler	Driftsmidler	
					ejendomme
	Anskaffelsessum pr. 1/1 2024	350.000	135.000	215.000	20.109.450
	Tilgang	0	0	0	0
	Afgang	0	0	0	0
	Anskaffelsessum pr. 31/12 2024	350.000	135.000	215.000	20.109.450
	Op/nedskrivninger pr. 1/1 2024	0	0	0	1.981.980
	Årets opskrivninger	0	0	0	49.313
	Årets nedskrivninger	0	0	0	0
	Op/nedskrivninger pr. 31/12 2024	0	0	0	2.031.293
	Afskrivninger pr. 1/1 2024	150.000	74.250	118.250	0
	Afskrivninger i året	50.000	43.000	27.000	0
	Tilbageførte afskrivninger i året	0	0	0	0
	Afskrivninger pr. 31/12 2024	200.000	117.250	145.250	0
	Bogført værdi pr. 31/12 2024	150.000	17.750	69.750	22.140.743

Selskabets ejendomme er pr. 31/12 2024 værdiansat ud fra et afkastkrav på 6,00%. Ejendommene består af erhvervslejemål.

5 Langfristede gældsforpligtelser

Den langfristede gæld, der resterer efter 5 år, andrager ca. kr. 9.500.000

6 Beskrivelse af investeringsejendomme

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

Investerings ejendom beliggende på, Kompagnistræde, består af butiksljemål i fredet ejendom.

Investerings ejendom beliggende på Godthåbsvej består af butiksljemål.

Investerings ejendom beliggende på Usseø Kongevej består af butiksljemål.

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

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.

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: 2.108.xxx.xxx

2025-06-27 13:52:50 UTC



Kasper Kjærsgaard

Registreret revisor

Serienummer: 93f19615-8e8f-4260-9003-989d0f3dfe1c

IP: 80.198.xxx.xxx

2025-06-27 13:56:16 UTC



Torben Steen Hansen

Dirigent

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

IP: 2.108.xxx.xxx

2025-06-27 14:10:51 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.