

---

# TESH Ejendomme ApS

**CVR-nr.: 37408301**

Nyager 8  
8382 Hinnerup

Årsrapport  
1. januar 2022 - 31. december 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**25/06/2023**

---

**ejnar knudsen**  
**Dirigent**

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** TESH Ejendomme ApS  
Nyager 8  
8382 Hinnerup

CVR-nr.: 37408301  
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 for TESH Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Foldby, den 25/06/2023

## **Direktion**

Ejnar Spørring Knudsen

# Ledelsesberetning

## Beretning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er erhvervelse af jord til at drive landbrug/landbrugsvirksomhed samt erhverve jord med henblik på byggemodning og bebyggelse samt dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultat for 2022 udgør et overskud på -928 tkr.

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2022, 923 tkr.

For året 2023 forventes overskud.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, der har væsentlig betydning for vurdering af årsrapporten.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B. Årsregnskabet for TESH Ejendomme ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser, som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/ fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i Årsregnskabslovens § 32.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter primært lejeindtægter fra udlejning af boliger samt udleje og salg af jord. Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendom.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter det samlede vederlag til arbejdstagere i virksomheden, herunder omkostninger til social sikring.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster indeholder renteindtægter- og omkostninger.

**Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

**Balancen****Materielle anlægsaktiver**

Bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsesprisen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier.

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	100 år	2 mio

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsomkostninger eller andre driftsindtægter.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, udover det som udtrykkes ved nedskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivning til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

**Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Selskabet er sammenbeskattet med tilknyttede virksomheder og refunderes skat af sambeskatningsindkomsten.

Udskudt skat måles af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme skatteenhed. Eventuelle udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandører samt selskabsdeltagere, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Nettoomsætning		162.569	0
<b>Bruttoresultat</b>		<b>162.569</b>	<b>0</b>
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>0</b>	<b>1.757.347</b>
Personaleomkostninger	1		
Lønninger		-12.000	-137.000
Pensioner			0
Andre omkostninger til social sikring		-7.234	-6.711
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-1.020.000	-20.000
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-876.665</b>	<b>1.593.636</b>
Øvrige finansielle omkostninger	3	-31.297	-32.489
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-907.962</b>	<b>1.561.147</b>
Skat af årets resultat	4	-20.248	-307.230
<b>Årets resultat</b>		<b>-928.210</b>	<b>1.253.917</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		-928.210	
<b>I alt</b>		<b>-928.210</b>	<b>1.253.917</b>

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		2.415.322	3.435.322
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>5</b>	<b>2.415.322</b>	<b>3.435.322</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.415.322</b>	<b>3.435.322</b>
Tilgodehavender moms og afgifter			0
Andre tilgodehavender		5.243	13.383
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>5.243</b>	<b>13.383</b>
Likvide beholdninger		68.097	138.460
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>73.340</b>	<b>151.843</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>2.488.662</b>	<b>3.587.165</b>

## Balance 31. december 2022

### Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		250.000	250.000
Overført resultat		672.525	1.600.735
Forslag til udbytte			0
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>922.525</b>	<b>1.850.735</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.207.085	1.277.625
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.207.085</b>	<b>1.277.625</b>
Gæld til banker			0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		200.000	0
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder			0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		159.052	
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>359.052</b>	<b>458.805</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.566.137</b>	<b>1.736.430</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>2.488.662</b>	<b>3.587.165</b>

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	12000	137000
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	7234	6711
	<u>19234</u>	<u>143711</u>

### 2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Bygninger	1020000	20000
Produktionsanlæg og maskiner	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
	<u>1020000</u>	<u>20000</u>

### 3. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>Kr.</b>
Renteomk. mellemregning med virksomhedsdeltagere	-4944	-0
Andre renteomkostninger	-26354	-32489
	<u>-31298</u>	<u>-32489</u>

### 4. Skat af årets resultat

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-20248	-307230
Årets regulering af udskudt skat	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-0
	<u>-20248</u>	<u>-307230</u>
Betalt acontoskat	<u>0</u>	<u>0</u>

## 5. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	3615322
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3615322</b>
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	-200000
Årets afskrivning	-1020000
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-1200000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2415322</b>

## 6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2022</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	1