

TSK LANGELINIE APS

C/O THOMAS SCHOU KARLSEN, PILEURTEN 13, 5450 OTTERUP

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2021 - 30. SEPTEMBER 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 16. marts 2023**

Thomas Schou Karlsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. september 2022	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	TSK Langelinie ApS c/o Thomas Schou Karlsen, Pileurten 13 5450 Otterup
	CVR-nr.: 25 07 26 69
	Stiftet: 26. november 2013
	Kommune: Nordfyns
	Regnskabsår: 1. juli 2021 - 30. september 2022
Direktion	Thomas Schou Karlsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. september 2022 for TSK Langelinie ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. september 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Otterup, den 8. marts 2023

Direktion:

Thomas Schou Karlsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i TSK Langelinie ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TSK Langelinie ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 8. marts 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Svensson
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34505

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i virksomhedens aktivitet

Selskabet har i året omlagt regnskabsår. Omlægningen er sket i forbindelse med etablering af koncernforhold. Årsrapportens regnskabsår omfatter derfor 15 måneder.

Usædvanlige forhold

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis, idet man er overgået til indregning af investeringsejendomme til dagsværdi mod tidligere indregning til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Med den nye praksis foretages der løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid. Sammenligningstallene for sidste år er ændret i overensstemmelse med den nye praksis.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen på årsrapporten af praksisændringen.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. SEPTEMBER

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		558.659	385.743
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		40.000	822.960
DRIFTSRESULTAT		598.659	1.208.703
Andre finansielle indtægter.....	1	7.680	0
Andre finansielle omkostninger.....	2	-168.013	-68.494
RESULTAT FØR SKAT		438.326	1.140.209
Skat af årets resultat.....	3	-98.882	-250.846
ÅRETS RESULTAT		339.444	889.363
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		339.444	889.363
I ALT		339.444	889.363

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		10.140.000	9.298.870
Materielle anlægsaktiver.....	4	10.140.000	9.298.870
ANLÆGSAKTIVER.....		10.140.000	9.298.870
Andre tilgodehavender.....		0	5.028
Tilgodehavender.....		0	5.028
Likvide beholdninger.....		379.867	350.354
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		379.867	355.382
AKTIVER.....		10.519.867	9.654.252
PASSIVER			
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført resultat.....		2.192.381	1.852.937
EGENKAPITAL.....		2.272.381	1.932.937
Hensættelse til udskudt skat.....		138.256	145.218
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		138.256	145.218
Gæld til realkreditinstitutter.....		6.807.184	5.383.277
Selskabsskat.....		110.501	0
Deposita.....		206.400	206.400
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	7.124.085	5.589.677
Gæld til realkreditinstitutter.....		361.527	210.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		598.618	180.461
Anden gæld.....		25.000	1.595.959
Kortfristede gældsforpligtelser.....		985.145	1.986.420
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		8.109.230	7.576.097
PASSIVER.....		10.519.867	9.654.252
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 30. juni 2021.....	80.000	1.174.326	1.254.326
Praksisændring.....		678.611	678.611
Korrigeret egenkapital 1. juli 2021.....	80.000	1.852.937	1.932.937
Forslag til resultatdisponering.....		339.444	339.444
Egenkapital 30. september 2022.....	80.000	2.192.381	2.272.381

Praksisændringer, jf. anvendt regnskabspraksis er opgjort netto efter udskudt skat heraf.
Udskudt skat af praksisændring udgør 181 tkr.

NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	7.680	0	
	7.680	0	
Andre finansielle omkostninger			2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	168.013	68.494	
	168.013	68.494	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	105.844	69.795	
Regulering af udskudt skat.....	-6.962	181.051	
	98.882	250.846	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investeringseje domme	
Kostpris 1. juli 2021.....		8.638.787	
Tilgang.....		801.130	
Kostpris 30. september 2022.....		9.439.917	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021.....		209.931	
Praksisændring.....		-209.931	
Af- og nedskrivninger 30. september 2022.....		0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2021.....		0	
Praksisændring.....		660.083	
Årets værdireguleringer.....		40.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2022.....		700.083	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022.....		10.140.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Boligejendom	
Dagsværdi 30. september 2022.....		10.100.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		40.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

Dagsværdi for boligejendomme:

Boligejendomme består af 6 udlejningsejendomme i Otterup. Boligejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre 568 tkr. samlet set for de 6 ejendomme.

I beregningen er anvendt et afkastskrav før skat på 5,6 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

Langfristede gældsforpligtelser

5

	30/9 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	7.168.711	361.527	5.425.322	5.383.277
Selskabsskat.....	110.501	0	0	0
Deposita.....	206.400	0	206.400	206.400
	7.485.612	361.527	5.631.722	5.589.677

Eventualposter mv.

6

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for TSK Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for realkreditgæld på 7.237 tkr. har virksomheden stillet pant med sikkerhed i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:

Investeringsejendomme.....	kr. 10.140.000
----------------------------	-------------------

2021/22	2020/21
---------	---------

Medarbejderforhold

8

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1
--	---	---

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for TSK Langelinie ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets investeringsejendomme var tidligere målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Praksis ændres til, at investeringsejendomme indregnes og måles til dagsværdi og med indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer.

Årsagen til praksisændringen er, at selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme med henblik på at opnå løbende afkast heraf. Anvendelsen af reglerne for måling af investeringsejendomme til dagsværdier giver dermed et mere retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling, resultat og pengestrømme, hvorfor regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er tilrettet for sidste år. Praksisændringerne er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalnoten.

For 2022 er resultatet før skat positivt påvirket med 40 tkr. og resultat efter skat er positivt påvirket med 31 tkr. Balancesummen er ligeledes forøget med 40 tkr.

For 2021 er årets resultat før skat ændret med 870 tkr. og efter skat med 689 tkr., mens balancesummen primo er forøget med 834 tkr. og egenkapitalen pr. 1. juli 2021 er forøget med 689 tkr. Den udskudte skat primo er som følge af praksisændringen ændret med 181 tkr.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Oprævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Tilgodehavender

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

Skyldig skat 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 sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.