



Tlf.: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

TSK LANGELINIE APS

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

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2022 - 30. SEPTEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. november 2023

Thomas Schou Karlsen

CVR-NR. 25 07 26 69

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023	
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. oktober 2022 - 30. september 2023
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. oktober 2022 - 30. september 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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 28. november 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. oktober 2022 - 30. september 2023 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 28. november 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.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i årets løb modtaget koncerntilskud på 250 t.kr. for styrkelse af selskabets soliditet.

Selskabets sammenligningstal i årsrapporten udgør en 15 måneders periode, idet selskabets sidste år omlagde regnskabsår.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		487.208	558.659
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		28.000	40.000
DRIFTSRESULTAT		515.208	598.659
Andre finansielle indtægter.....	1	0	7.680
Andre finansielle omkostninger.....	2	-93.387	-168.013
RESULTAT FØR SKAT		421.821	438.326
Skat af årets resultat.....	3	-93.727	-98.882
ÅRETS RESULTAT		328.094	339.444
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		328.094	339.444
I ALT		328.094	339.444

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		10.168.000	10.140.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	10.168.000	10.140.000
ANLÆGSAKTIVER.....		10.168.000	10.140.000
Likvide beholdninger.....		75.563	379.867
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		75.563	379.867
AKTIVER.....		10.243.563	10.519.867
PASSIVER			
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført resultat.....		2.770.475	2.192.381
EGENKAPITAL.....		2.850.475	2.272.381
Hensættelse til udskudt skat.....		145.307	138.256
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		145.307	138.256
Gæld til realkreditinstitutter.....		6.445.342	6.807.184
Selskabsskat.....		90.489	110.501
Deposita.....		206.400	206.400
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	6.742.231	7.124.085
Gæld til realkreditinstitutter.....		361.854	361.527
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		8.195	598.618
Selskabsskat.....		110.501	0
Anden gæld.....		25.000	25.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		505.550	985.145
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		7.247.781	8.109.230
PASSIVER.....		10.243.563	10.519.867
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022.....	80.000	2.192.381	2.272.381
Forslag til resultatdisponering.....		328.094	328.094
Koncerntilskud fra moder.....		250.000	250.000
Egenkapital 30. september 2023.....	80.000	2.770.475	2.850.475

NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	7.680	
	0	7.680	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	9.931	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	83.456	168.013	
	93.387	168.013	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	86.676	105.844	
Regulering af udskudt skat.....	7.051	-6.962	
	93.727	98.882	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investeringsejendomme	
Kostpris 1. oktober 2022.....		9.439.917	
Kostpris 30. september 2023.....		9.439.917	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2022.....		700.083	
Årets værdireguleringer.....		28.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2023.....		728.083	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023.....		10.168.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Boligejendom	
Dagsværdi 30. september 2023.....		10.168.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		28.000	

Dagsværdi for boligejendomme:

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

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre 584 t.kr. samlet set for de 6 ejendomme.

I beregningen er anvendt et afkastskrav før skat på 5,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					5
	30/9 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2022 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	6.807.196	361.854	4.997.926	7.168.711	
Selskabsskat.....	90.489	0	0	110.501	
Deposita.....	206.400	0	206.400	206.400	
	7.104.085	361.854	5.204.326	7.485.612	
 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 6.876 t.kr. har virksomheden stillet pant med sikkerhed i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:					
Investeringsejendomme.....				kr. 10.168.000	
			2022/23	2021/22	
 Medarbejderforhold					 8
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:					
			1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for TSK Langelinie ApS for 2022/23 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede 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 af 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens 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 investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nominal værdi.