

TSK INVEST ApS

Vardevej 25
6818 Årre

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

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

28/05/2018

Tommy Knudsen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

TSK INVEST ApS

Vardevej 25

6818 Årre

CVR-nr: 32081525

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Revisor

NORDENSKOV REVISION

Sønderskovvej 24

6800 Varde

DK Danmark

CVR-nr: 92498956

P-enhed: 1002841515

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for TSK Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Årre, den 28/05/2018

Direktion

Tommy Svejgaard Knudsen

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Betingelserne for fravalg af revision er opfyldt.

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i TSK Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TSK Invest ApS regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nordenskov, 28/05/2018

Britta Kubel Jensen , mne6023
registreret revisor, FSR
NORDENSKOV REVISION
CVR: 92498956

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at være investeringsselskab.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

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

Generelt

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabslovens undtagelsesbestemmelser

Den officielle årsrapport er udarbejdet i sammendraget form, og der er ikke medtaget visse oplysninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelse

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af associerede virksomheders resultat før skat.

Andel af associerede virksomheders skat indregnes i skat af årets resultat.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Aktuelle skatteforpligtelser, henholdsvis tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtig indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 4 og 6 %, afhængig 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 måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse. Såfremt der er indikationer på værdiforringelse foretages nedskrivningstest for hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver der genererer uafhængige pengestrømme. Aktiverne nedskrives til genindvindingsværdien, som udgør den højeste af kapitalværdien og nettosalgsprisen (genindvindingspris), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer

Værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer og kapitalandele, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Øvrige kapitalandele reguleres til indre værdi tillagt goodwill.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Udbytte, der forventes udbetalt for regnskabsåret, indregnes under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		107.036	80.193
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-158.947	0
Resultat af ordinær primær drift		-51.911	80.193
Andre finansielle indtægter		225.000	157.500
Øvrige finansielle omkostninger		-41.254	-47.644
Ordinært resultat før skat		131.835	190.049
Skat af årets resultat		-13.970	-6.865
Årets resultat		117.865	183.184
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		30.000	0
Overført resultat		87.865	183.184
I alt		117.865	183.184

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme		2.207.400	2.366.347
Materielle anlægsaktiver i alt		2.207.400	2.366.347
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.262.659	927.451
Finansielle anlægsaktiver i alt		1.262.659	927.451
Anlægsaktiver i alt		3.470.059	3.293.798
Periodeafgrænsningsposter		1.091	4.425
Tilgodehavender i alt		1.091	4.425
Likvide beholdninger		350.056	170.785
Omsætningsaktiver i alt		351.147	175.210
Aktiver i alt		3.821.206	3.469.008

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ..		737.659	402.451
Overført resultat		992.417	904.553
Forslag til udbytte		30.000	0
Egenkapital i alt		1.885.076	1.432.004
Gæld til realkreditinstitutter		1.856.795	1.854.139
Langfristede gældsforpligtelser i alt		1.856.795	1.854.139
Skyldig selskabsskat		13.970	3.300
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		49.858	39.058
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		15.507	140.507
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		79.335	182.865
Gældsforpligtelser i alt		1.936.130	2.037.004
Passiver i alt		3.821.206	3.469.008

Noter

1. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.857 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør 2.207 tkr.

2. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Tommy Svejgaard Knudsen

3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Ingen ansatte.