



**Din Revisor ApS**

Registreret revisionselskab

## **TSK INVEST ApS**

**Vardevej 25**

**6818 Årre**

**CVR-nr. 32 08 15 25**

### **Årsrapport for 2020**

**Opstillet uden revision eller review**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 12. maj 2021

---

Tommy Svejgaard Knudsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Noter til årsrapporten	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for TSK INVEST 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. 31. december 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 10. maj 2021

### **Direktion**

Tommy Svejgaard Knudsen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i TSK INVEST ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for TSK INVEST ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Varde, den 10. maj 2021

Din Revisor ApS  
Registreret revisionselskab  
CVR-nr. 35 40 73 59

Anders Bærentzen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne34273

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

TSK INVEST ApS  
Vardevej 25  
6818 Årre

CVR-nr.: 32 08 15 25

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

Hjemsted: Varde

### Direktion

Tommy Svejgaard Knudsen, direktør

### Revisor

Din Revisor ApS  
Registreret revisionselskab  
Engdraget 20  
6800 Varde

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at være investeringsvirksomhed.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>609.161</b>	<b>-24.589</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>609.161</b>	<b>-24.589</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		941.950	1.043.414
Finansielle indtægter		9.889	0
Finansielle omkostninger		<u>-37.029</u>	<u>-36.330</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.523.971</b>	<b>982.495</b>
Skat af årets resultat		<u>19.712</u>	<u>13.615</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.543.683</u></b>	<b><u>996.110</u></b>
Foreslået udbytte		56.500	55.300
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		327.210	597.030
Overført resultat		<u>1.159.973</u>	<u>343.780</u>
		<b><u>1.543.683</u></b>	<b><u>996.110</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>2.272.400</u>	<u>2.272.400</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>2.272.400</b></u>	<u><b>2.272.400</b></u>
Kapitalandele i associerede virksomheder		<u>2.501.949</u>	<u>2.250.000</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u><b>2.501.949</b></u>	<u><b>2.250.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>4.774.349</b></u>	<u><b>4.522.400</b></u>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	223.193
Andre tilgodehavender		698.011	96.174
Udskudt skatteaktiv		41.797	13.615
Selskabsskat		0	2.000
Periodeafgrænsningsposter		<u>21.196</u>	<u>6.146</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>761.004</b></u>	<u><b>341.128</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>1.119.384</b></u>	<u><b>407.453</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>1.880.388</b></u>	<u><b>748.581</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>6.654.737</b></u></u>	<u><u><b>5.270.981</b></u></u>



## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.899.860	1.572.650
Overført resultat		2.753.076	1.593.103
Foreslået udbytte for regnskabsåret		56.500	55.300
<b>Egenkapital</b>		<b><u>4.834.436</u></b>	<b><u>3.346.053</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.672.641	1.764.630
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	1	<b><u>1.672.641</u></b>	<b><u>1.764.630</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1	91.990	97.715
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.507
Selskabsskat		6.470	0
Anden gæld		0	2.076
Deposita		34.200	45.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>147.660</u></b>	<b><u>160.298</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.820.301</u></b>	<b><u>1.924.928</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>6.654.737</u></b>	<b><u>5.270.981</u></b>
Eventualforpligtelser	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

## Noter

### 1 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.862.345</u>	<u>1.764.631</u>	<u>91.990</u>	<u>1.306.124</u>
	<u><b>1.862.345</b></u>	<u><b>1.764.631</b></u>	<u><b>91.990</b></u>	<u><b>1.306.124</b></u>

### 2 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.765, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 2.272.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TSK INVEST ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2020 er aflagt i kr.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

#### ***Konstateret fejl i forgangende regnskabsår***

Der er i det forgangende regnskabsår konstateret fejl i regnskabet vedr. kapitalandele og indregning heraf. Man har brugt en blanding af både indre værdi og indregning til kostpris. Dette har gjort at sammenligningstallene primo er tilpasset den korrekte regnskabspraksis, hvor kapitalandele bliver indregnet efter den indre værdis metode efter ÅRL.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

- Årets resultat efter skat forøget med t.kr. 597.

- Balancesummen forøges med t.kr. 0.

- Egenkapitalen forøges med t.kr. 0. Fordelingen med Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode reduceres med t.kr. 152 og Overfør resultat forøges med t.kr. 152

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Indtægter fra salg indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

#### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### **Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser**

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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**

#### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er opgjort som med et afkastkrav på 6 %.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter og ejendommenes vedligeholdelsestilstand.

Nettoforrentningen beregnes som de forventede fremtidige samlede huslejeindtægter med fradrag af de forventede fremtidige direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdiregulering af investeringsejendomme”.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser**

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i moderselskabsregnskab efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for TSK INVEST ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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.

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.

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

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.