



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 EJENDOMME APS**  
**PILEURTEN 13, OTTERUP, 5450 OTTERUP**  
**ÅRSRAPPORT**  
**5. MAJ 2017 - 30. SEPTEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 7. januar 2019

---

Thomas Schou Karlsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 5. maj 2017 - 30. september 2018</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	TSK Ejendomme ApS Pileurten 13 Otterup 5450 Otterup
	E-mail: tsk80@live.dk
	CVR-nr.: 38 62 02 15
	Stiftet: 5. maj 2017
	Regnskabsår: 5. maj 2017 - 30. september 2018
<b>Direktion</b>	Thomas Schou Karlsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Mageløs 2 5100 Odense C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 5. maj 2017 - 30. september 2018 for TSK Ejendomme 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 5. maj 2017 - 30. september 2018.

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 7. januar 2019

Direktion:

---

Thomas Schou Karlsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i TSK Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for TSK Ejendomme ApS for regnskabsåret 5. maj 2017 - 30. september 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, 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 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 ledelsens 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, 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 7. januar 2019

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.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## RESULTATOPGØRELSE 5. MAJ - 30. SEPTEMBER

	Note	2017/18 kr.
<b>BRUTTOTAB</b> .....		<b>-63.916</b>
Af- og nedskrivninger.....		-17.667
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		2.779.122
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>2.697.539</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	2.326
Andre finansielle omkostninger.....	2	-245.173
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>2.454.692</b>
Skat af årets resultat.....	3	-630.885
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.823.807</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		120.000
Overført resultat.....		1.703.807
<b>I ALT</b> .....		<b>1.823.807</b>

**BALANCE 30. SEPTEMBER**

AKTIVER	Note	2018 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		132.833
Investeringsjendomme.....		6.035.061
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>6.167.894</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>6.167.894</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		118.326
Andre tilgodehavender.....		5.328
Tilgodehavende selskabsskat.....		18.644
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>142.298</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>103.799</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>246.097</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>6.413.991</b>
 <b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital.....		50.000
Overført resultat.....		1.703.807
Forslag til udbytte.....		120.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>1.873.807</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		649.529
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>649.529</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.101.178
Deposita.....		160.200
Anden gæld.....		430.808
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>3.692.186</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	125.295
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		8.900
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.712
Gæld, tilknyttede virksomheder.....	7	41.562
Anden gæld.....		12.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>198.469</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>3.890.655</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>6.413.991</b>
 Eventualposter mv.	 8	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9	
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	10	
Medarbejderforhold	11	



## NOTER

	2017/18 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>		<b>1</b>
Tilknyttede virksomheder.....	2.326	
	<b>2.326</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>		<b>2</b>
Tilknyttede virksomheder.....	208	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	244.965	
	<b>245.173</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>		<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-18.644	
Regulering af udskudt skat.....	649.529	
	<b>630.885</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4</b>
	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>	<b>Investerings- ejendomme</b>
Tilgang.....	150.500	3.255.939
<b>Kostpris 30. september 2018.....</b>	<b>150.500</b>	<b>3.255.939</b>
Årets afskrivninger .....	17.667	0
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2018.....</b>	<b>17.667</b>	<b>0</b>
Årets værdireguleringer.....	0	2.779.122
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2018.....</b>	<b>0</b>	<b>2.779.122</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018.....</b>	<b>132.833</b>	<b>6.035.061</b>

Investerings ejendomme består af tre udlejningsejendomme i Otterup, som blev anskaffet i 2018. investeringsejendommenes dagsværdi 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 5 år vurderes at udgøre 255 tkr. samlet set for de tre investeringsejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1.175 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 65 tkr. samt en udlejningsprocent på 99 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 5-6 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 5-6 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for investeringsejendomme i Otterup.

Ud over de tre investeringsejendomme ejes en byggegrunde i Otterup, som ejendomsmægleren har vurderet til 1.600 tkr.

## NOTER

					Note
<b>Egenkapital</b>					<b>5</b>
	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt	
Egenkapital 5. maj 2017.....	50.000	0	0	50.000	
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.703.807	120.000	1.823.807	
<b>Egenkapital 30. september 2018.....</b>	<b>50.000</b>	<b>1.703.807</b>	<b>120.000</b>	<b>1.873.807</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>6</b>
	5/5 2017 gæld i alt	30/9 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	0	3.178.605	77.427	2.774.408	
Deposita.....	0	160.200	0	160.200	
Anden gæld.....	0	478.676	47.868	239.338	
	<b>0</b>	<b>3.817.481</b>	<b>125.295</b>	<b>3.173.946</b>	
 <b>Gæld, tilknyttede virksomheder</b>					<b>7</b>
 <b>Eventualposter mv. Eventualaktiver</b>					<b>8</b>
Selskabet har ingen eventualaktiver.					
 <b>Eventualforpligtelser</b>					
Selskabet har indgået operationel leasingaftale med restløbetid på 33 mdr. og en restleasingydelse på 50 tkr.					
 <b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
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.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>9</b>
Til sikkerhed for realkredit på 3.179 tkr. har virksomheden stillet realkreditpant på nominelt 3.200 tkr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 4.420 tkr.					
 <b>Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling</b>					<b>10</b>
Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.					

**NOTER****Note****Medarbejderforhold**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

11

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for TSK Ejendomme ApS for 2017/18 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 følgende regnskabspraksis.

**Sammenligningstal**

Der er ingen sammenligningstal i regnskabet da det er selsabets første regnskabsår.

**RESULTATOPGØRELSEN****Nettoomsætning****Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

**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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5-8 år	0%
--	--------	----

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsjendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### 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. Skyldig og tilgodehavende 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 kunne realiseres, 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.