



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
1. OKTOBER 2019 - 30. SEPTEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 16. februar 2021

Thomas Schou Karlsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	TSK Ejendomme ApS Pileurten 13 Otterup 5450 Otterup
	CVR-nr.: 38 62 02 15 Stiftet: 5. maj 2017 Regnskabsår: 1. oktober 2019 - 30. september 2020
Direktion	Thomas Schou Karlsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
Pengeinstitut	Nykredit Mageløs 2 5100 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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 16. februar 2021

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 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 16. februar 2021

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.

Den verserende krise pga. Covid-19 har indtil nu ikke påvirket virksomhedens økonomi, og den forventes ikke at have nævneværdig påvirkning. Virksomheden følger Sundhedsstyrelsens anbefalinger og har indrettet sig herefter uden nævneværdig gene for virksomhedens drift og økonomi.

Den endelige effekt af disse forhold for selskabet og dets økonomiske situation er ikke kendt på nuværende tidspunkt. Det medfølgende regnskab for året, der afsluttedes 30. september 2020, giver ikke udtryk for effekten af disse efterfølgende begivenheder.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		700.246	207.261
Af- og nedskrivninger.....		-23.532	-22.000
Gevinst/tab ved salg af ejendomme.....		-773.478	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.626.395	1.376.493
DRIFTSRESULTAT		1.529.631	1.561.754
Andre finansielle indtægter.....	1	52.900	857
Andre finansielle omkostninger.....	2	-313.982	-127.879
RESULTAT FØR SKAT		1.268.549	1.434.732
Skat af årets resultat.....	3	-283.405	-226.801
ÅRETS RESULTAT		985.144	1.207.931
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Ekstraordinært udbytte.....		110.600	0
Overført resultat.....		874.544	1.207.931
I ALT		985.144	1.207.931

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		13.992.999	11.078.796
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		450.221	110.833
Materielle anlægsaktiver.....	4	14.443.220	11.189.629
ANLÆGSAKTIVER.....		14.443.220	11.189.629
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		14.666	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		165.131	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		12.383	31.027
Tilgodehavender.....		192.180	31.027
Likvide beholdninger.....		690.181	136
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		882.361	31.163
AKTIVER.....		15.325.581	11.220.792

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		3.786.283	2.911.738
EGENKAPITAL.....		3.836.283	2.961.738
Hensættelse til udskudt skat.....		927.558	888.713
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		927.558	888.713
Gæld til realkreditinstitutter.....		8.723.049	3.262.056
Deposita.....		395.200	267.400
Selskabsskat.....		256.054	0
Anden gæld.....		335.072	382.940
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	9.709.375	3.912.396
Gæld til realkreditinstitutter.....		227.000	98.697
Gæld til pengeinstitutter.....		0	18.660
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		17.100	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		27.119	17.848
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		484.030	1.442.025
Anden gæld.....		97.116	1.880.715
Kortfristede gældsforpligtelser.....		852.365	3.457.945
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		10.561.740	7.370.341
PASSIVER.....		15.325.581	11.220.792
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	8		
Medarbejderforhold	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. oktober 2019.....	50.000	2.911.739	0	2.961.739
Forslag til resultatdisponering.....		874.544	110.600	985.144
Transaktioner med ejere				
Betalt ekstraordinært udbytte.....			-110.600	-110.600
Egenkapital 30. september 2020.....	50.000	3.786.283	0	3.836.283

NOTER

	2019/20 kr.	2018/19 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	52.900	857	
	52.900	857	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	6.306	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	313.982	121.573	
	313.982	127.879	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	244.560	-12.383	
Regulering af udskudt skat.....	38.845	239.184	
	283.405	226.801	
Materielle anlægsaktiver			4
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. oktober 2019.....	150.500	6.923.181	
Tilgang.....	443.920	4.061.286	
Afgang.....	-108.000	-1.219.733	
Kostpris 30. september 2020.....	486.420	9.764.734	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2019.....	39.667	0	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-27.000	0	
Årets afskrivninger	23.532	0	
Af- og nedskrivninger 30. september 2020.....	36.199	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2019.....	0	4.155.615	
Årets værdireguleringer.....	0	1.626.395	
Værdireguleringer solgte aktiver.....	0	-1.553.745	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2020.....	0	4.228.265	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020.....	450.221	13.992.999	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

Investeringsjendomme består af 2 boligudlejningsejendom og 1 blandede udlejningsejendomme i Otterup og omegn, som blev anskaffet i 2018, 2019 og 2020. Investeringsjendommenes 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 boligejendomme de kommende 5 år vurderes at udgøre 535 tkr. samlet set for de 2 investeringsejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 950 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 92 tkr. samt en udlejningsprocent på 99 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 5,75 % for boligudlejning, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 5,75 % for boligudlejning svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for investeringsejendomme i Otterup.

Det gennemsnitlige driftsafkast for blandede udlejningsejendomme de kommende 5 år vurderes at udgøre 389 tkr. samlet set for investeringsejendommen, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 819 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 69 tkr. samt en udlejningsprocent på 99%.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 8-10%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 8-10 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for investeringsejendomme i Otterup.

Langfristede gældsforpligtelser

5

	30/9 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2019 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	8.950.049	227.000	7.588.049	3.360.753
Deposita.....	395.200	0	0	267.400
Selskabsskat.....	256.054	0	0	0
Anden gæld.....	382.940	47.868	143.603	382.940
	9.984.243	274.868	7.731.652	4.011.093

NOTER

	Note
Eventualposter mv. Eventualaktiver	6
Selskabet har ingen eventualaktiver.	
Eventualforpligtelser	
Selskabet har indgået operationel leasingaftale med restløbetid på 21 mdr. og en restleasingydelse på 32 tkr.	
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 realkredit på 8.723 tkr. har virksomheden stillet realkreditpant på nominelt 9.240 tkr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 13.993 tkr.	
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	8
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.	
Medarbejderforhold	9
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1 1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for TSK Ejendomme ApS for 2019/20 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.

Sammenligningstal

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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

Ved salg af tjenesteydelser indregnes omsætningen som udgangspunkt på grundlag af en målbar færdiggørelsesgrad, dog anvendes lineær indregning for ydelser, der leveres over tid i et jævnt mønster. Er færdiggørelsesgraden ikke målbar eller er salgsværdi eller samlede omkostninger til færdiggørelse usikre, indregnes omsætning maksimalt med det beløb, som virksomheden mener at have krav på og forventes modtaget for leverede ydelser på balancedagen.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 nominal værdi.