



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 2018 - 30. SEPTEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 13. februar 2020

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 2018 - 30. september 2019	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-13
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 2018 - 30. september 2019
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 2018 - 30. september 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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 13. februar 2020

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 2018 - 30. september 2019 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, 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 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 13. februar 2020

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 optaget realkreditbelån efter statusdagen på 2,6 mio kr.

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

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		207.261	-63.916
Af- og nedskrivninger.....		-22.000	-17.667
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.376.493	2.779.122
DRIFTSRESULTAT		1.561.754	2.697.539
Andre finansielle indtægter.....	1	857	2.326
Andre finansielle omkostninger.....	2	-127.879	-245.173
RESULTAT FØR SKAT		1.434.732	2.454.692
Skat af årets resultat.....	3	-226.801	-630.885
ÅRETS RESULTAT		1.207.931	1.823.807
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	120.000
Overført resultat.....		1.207.931	1.703.807
I ALT		1.207.931	1.823.807

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		110.833	132.833
Investeringsjendomme.....		11.078.796	6.035.061
Materielle anlægsaktiver.....	4	11.189.629	6.167.894
ANLÆGSAKTIVER.....		11.189.629	6.167.894
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	118.328
Andre tilgodehavender.....		0	5.328
Tilgodehavende selskabsskat.....		31.027	18.644
Tilgodehavender.....		31.027	142.298
Likvide beholdninger.....		136	103.799
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		31.163	246.097
AKTIVER.....		11.220.792	6.413.991

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		2.911.738	1.703.807
Forslag til udbytte.....		0	120.000
EGENKAPITAL.....	5	2.961.738	1.873.807
Hensættelse til udskudt skat.....		888.713	649.529
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		888.713	649.529
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.262.056	3.101.178
Deposita.....		267.400	160.200
Anden gæld.....		382.940	430.808
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	3.912.396	3.692.186
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	98.697	125.295
Gæld til pengeinstitutter.....		18.660	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		0	8.900
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		17.848	22.712
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		1.442.025	41.562
Anden gæld.....		1.880.715	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.457.945	198.469
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		7.370.341	3.890.655
PASSIVER.....		11.220.792	6.413.991
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	9		
Medarbejderforhold	10		

NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	857	2.326	
	857	2.326	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	6.306	208	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	121.573	244.965	
	127.879	245.173	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-12.383	-18.644	
Regulering af udskudt skat.....	239.184	649.529	
	226.801	630.885	
Materielle anlægsaktiver			4
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. oktober 2018.....	150.500	3.255.939	
Tilgang.....	0	3.667.242	
Kostpris 30. september 2019.....	150.500	6.923.181	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2018.....	17.667	0	
Årets afskrivninger	22.000	0	
Af- og nedskrivninger 30. september 2019.....	39.667	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2018.....	0	2.779.122	
Årets værdireguleringer.....	0	1.376.493	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2019.....	0	4.155.615	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019.....	110.833	11.078.796	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

Investeringsjendomme består af 1 boligudlejningsejendom og 2 blandede udlejningsejendomme i Otterup og omegn, som blev anskaffet i 2018 og 2019. Investeringsjendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for boligejendomme de kommende 5 år vurderes at udgøre 257 tkr. Samlet set for de 4 investeringsejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 941 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 63 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, ejendommens 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 434 tkr. samlet set for investeringsejendommen, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 938 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 99 tkr. samt en udlejningsprocent på 95%.

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

Ud over de 3 investeringsejendomme ejes en byggegrund i Otterup, som ejendomsmægleren har vurderet til 1.600 tkr.

NOTER

						Note
Egenkapital						5
		Selskabs-	Overført	Forslag til	I alt	
		kapital	resultat	udbytte		
Egenkapital 1. oktober 2018.....		50.000	1.703.807	120.000	1.873.807	
Betalt udbytte.....				-120.000	-120.000	
Forslag til resultatdisponering.....			1.207.931		1.207.931	
Egenkapital 30. september 2019.....		50.000	2.911.738	0	2.961.738	
 Langfristede gældsforpligtelser						6
	30/9 2019	Afdrag	Restgæld	30/9 2018	Kortfristet	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	3.360.753	98.697	2.849.842	3.178.605	77.427	
Deposita.....	267.400	0	0	160.200	0	
Anden gæld.....	382.940	47.868	191.470	478.676	47.868	
	4.011.093	146.565	3.041.312	3.817.481	125.295	
 Eventualposter mv.						7
Eventualaktiver						
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 administrationsselskab for sambeskatningen.						
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						8
Til sikkerhed for realkredit på 3.262 tkr. har virksomheden stillet realkreditpant på nominelt 3.566 tkr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 5.583 tkr.						
Til sikkerhed for søsterselskabets bankgæld på 2.528 tkr. har virksomheden stillet virksomhedspant på nominelt 2.600 tkr. Virksomhedspantet omfatter investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 3.852 tkr.						

NOTER**Note****Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling****9**

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**10**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
1 (2017/18: 1)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for TSK Ejendomme ApS for 2018/19 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****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.