



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 STENLØKKEVEJ APS

PILEURTEN 13, 5450 OTTERUP

ÅRSRAPPORT

22. APRIL 2020 - 30. SEPTEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 15. februar 2022

Thomas Schou Karlsen

CVR-NR. 41 32 11 21

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 22. april 2020 - 30. september 2021	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	TSK Stenløkkevej ApS Pileurten 13 5450 Otterup
	CVR-nr.: 41 32 11 21 Stiftet: 22. april 2020 Kommune: Nordfyns Regnskabsår: 22. april 2020 - 30. september 2021
Direktion	Thomas Schou Karlsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 22. april 2020 - 30. september 2021 for TSK Stenløkkevej 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 22. april 2020 - 30. september 2021.

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.

Søndersø, den 11. februar 2022

Direktion:

Thomas Schou Karlsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i TSK Stenløkkevej ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TSK Stenløkkevej ApS for regnskabsåret 22. april 2020 - 30. september 2021 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 og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 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 11. februar 2022

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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Det er selskabets første regnskabsår. Regnskabsåret udgør 17 måneder, men der har kun været udlejningsaktivitet i 3 måneder.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 22. APRIL - 30. SEPTEMBER

	Note	2020/21 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		281.115
Af- og nedskrivninger.....		-95.567
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		4.538.595
DRIFTSRESULTAT		4.724.143
Andre finansielle omkostninger.....	1	-202.525
RESULTAT FØR SKAT		4.521.618
Skat af årets resultat.....	2	-996.348
ÅRETS RESULTAT		3.525.270
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		3.080.000
Overført resultat.....		445.270
I ALT		3.525.270

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		362.433
Investeringsjendomme.....		13.600.000
Mat.anlægsaktiver under udførelse.....		4.855.501
Materielle anlægsaktiver.....	3	18.817.934
ANLÆGSAKTIVER.....		18.817.934
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		3.706.794
Tilgodehavender.....		3.706.794
Likvide beholdninger.....		209.184
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.915.978
AKTIVER.....		22.733.912

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.
Selskabskapital.....		40.000
Overført resultat.....		445.270
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		3.080.000
EGENKAPITAL.....		3.565.270
Hensættelse til udskudt skat.....		984.723
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		984.723
Gæld til realkreditinstitutter.....		9.823.029
Selskabsskat.....		11.625
Deposita.....		710.800
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	10.545.454
Ansvarlig lånekapital.....	5	3.000.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		345.214
Gæld til pengeinstitutter.....		4.234.851
Periodeafgrænsningsposter.....		58.400
Kortfristede gældsforpligtelser.....		7.638.465
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		18.183.919
PASSIVER.....		22.733.912
 Eventualposter mv.	 6	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	
Medarbejderforhold	8	

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 22. april 2020.....	40.000	0	0	40.000
Forslag til resultatdisponering.....		445.270	3.080.000	3.525.270
Egenkapital 30. september 2021.....	40.000	445.270	3.080.000	3.565.270

NOTER

		Note
Andre finansielle omkostninger		1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	-29.502	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	232.027	
	202.525	
Skat af årets resultat		2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	11.625	
Regulering af udskudt skat.....	984.723	
	996.348	

Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringseje r domme	Mat.anlægsaktiv er under udførelse og forudbet.	3
Kostpris 22. april 2020.....	0	0	0	
Tilgang.....	458.000	9.061.405	4.855.501	
Kostpris 30. september 2021.....	458.000	9.061.405	4.855.501	
Af- og nedskrivninger 22. april 2020.....	0	0		
Årets afskrivninger	95.567	0		
Af- og nedskrivninger 30. september 2021....	95.567	0		
Værdireguleringer til dagsværdi 22. april 2020..	0	0	0	
Årets værdireguleringer.....	0	4.538.595	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2021.....	0	4.538.595	0	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021.	362.433	13.600.000	4.855.501	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Boligejendom
Dagsværdi 30. september 2021.....	13.600.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	6.138.595

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendommene består af ni udlejningsejendomme i Otterup. Boligejendommernes 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 de kommende år vurderes at udgøre 816 tkr. samlet set for de ni ejendomme.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat 6 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed mv.

NOTER

				Note
Langfristede gældsforpligtelser				4
	30/9 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	10.168.243	345.214	8.643.007	
Selskabsskat.....	11.625	0	0	
Deposita.....	710.800	0	710.800	
	10.890.668	345.214	9.353.807	
 Ansvarlig lånekapital				 5
Ansvarlig lånekapital.....			3.000.000	
			3.000.000	
<p>For ansvarlig lånekapital har långiver afgivet en tilbagetrædelseserklæring over for selskabets øvrige långivere. Lånet forfalder til betaling i 2022.</p>				
 Eventualposter mv.				 6
<p>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.</p> <p>Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for TSK Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.</p>				
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				 7
<p>Til sikkerhed for realkreditgæld og bankgæld på 14.503 tkr. har virksomheden stillet pant på samlet 17.200 i investeringsejendomme og ejendomme under udførelse, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 20.767 tkr.</p>				
 Medarbejderforhold				 8
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for TSK Stenløkkevej ApS for 2020/21 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og 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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 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.

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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

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. Tilgodehavende og skyldigt 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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.