

TSK STENLØKKEVEJ APS
PILEURTEN 13, 5450 OTTERUP
ÅRSRAPPORT
1. OKTOBER 2022 - 30. SEPTEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. november 2023

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 2022 - 30. september 2023	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	TSK Stenløkkevej ApS Pileurten 13 5450 Otterup
	CVR-nr.: 41 32 11 21 Stiftet: 22. april 2020 Kommune: Nordfyns Regnskabsår: 1. oktober 2022 - 30. september 2023
Direktion	Thomas Schou Karlsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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 30. november 2023

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 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 30. november 2023

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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i årets løb modtaget koncerntilskud på 2,7 mio kr. for styrkelse af selskabets soliditet.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.580.630	1.274.663
Personaleomkostninger.....	1	-264.967	-60.379
Af- og nedskrivninger.....		-94.517	-95.567
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		263.900	5.707.240
DRIFTSRESULTAT		1.485.046	6.825.957
Andre finansielle indtægter.....	2	24.522	177.611
Andre finansielle omkostninger.....	3	-671.304	-449.926
RESULTAT FØR SKAT		838.264	6.553.642
Skat af årets resultat.....	4	-186.377	-1.443.860
ÅRETS RESULTAT		651.887	5.109.782
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	2.300.000
Overført resultat.....		651.887	2.809.782
I ALT		651.887	5.109.782

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		207.349	266.866
Investeringsjendomme.....		28.130.000	27.200.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	28.337.349	27.466.866
ANLÆGSAKTIVER.....		28.337.349	27.466.866
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	2.161.502
Andre tilgodehavender.....		12.000	0
Tilgodehavender.....		12.000	2.161.502
Likvide beholdninger.....		129.390	125.757
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		141.390	2.287.259
AKTIVER.....		28.478.739	29.754.125

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Selskabskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		6.606.939	3.255.052
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	2.300.000
EGENKAPITAL.....		6.646.939	5.595.052
Hensættelse til udskudt skat.....	6	2.270.455	2.215.843
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.270.455	2.215.843
Gæld til realkreditinstitutter.....		17.617.690	18.216.583
Selskabsskat.....		137.562	222.100
Deposita.....		845.600	839.600
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	18.600.852	19.278.283
Ansvarlig lånekapital.....	8	0	2.000.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		598.891	595.639
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		20.895	0
Selskabsskat.....		222.100	11.625
Anden gæld.....		77.957	9.683
Periodeafgrænsningsposter.....		40.650	48.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		960.493	2.664.947
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		19.561.345	21.943.230
PASSIVER.....		28.478.739	29.754.125
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022.....	40.000	3.255.052	2.300.000	5.595.052
Forslag til resultatdisponering.....		651.887		651.887
Ordinært udbytte.....			-2.300.000	-2.300.000
Koncerntilskud fra moder.....		2.700.000		2.700.000
Egenkapital 30. september 2023.....	40.000	6.606.939	0	6.646.939

NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager	259.495	59.811	
Andre omkostninger til social sikring.....	2.529	568	
Andre personaleomkostninger.....	2.943	0	
	264.967	60.379	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	24.522	177.611	
	24.522	177.611	
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	55.794	4.213	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	615.510	445.713	
	671.304	449.926	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	131.765	212.740	
Regulering af udskudt skat.....	54.612	1.231.120	
	186.377	1.443.860	
Materielle anlægsaktiver			5
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringseje domme	
Kostpris 1. oktober 2022.....	458.000	16.954.165	
Tilgang	35.000	666.100	
Kostpris 30. september 2023.....	493.000	17.620.265	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2022.....	191.134	0	
Årets afskrivninger	94.517	0	
Af- og nedskrivninger 30. september 2023.....	285.651	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2022.....	0	10.245.835	
Årets værdireguleringer.....	0	263.900	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2023.....	0	10.509.735	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023.....	207.349	28.130.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

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

	Investeringsejendomme
Dagsværdi 30. september 2023.....	28.130.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	263.900

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendommene består af 17 udlejningsejendomme i Otterup. Boligejendommens 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 1.590 t.kr. samlet set for de 17 ejendomme.

I beregningen er anvendt et afkastkrav før skat 5,65 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Hensættelse til udskudt skat

6

Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på værdipapirer, tilgodehavender, immaterielle anlægsaktiver og materielle anlægsaktiver, herunder indregnede finansielle leasingkontrakter.

Beløbet specificeres således:

	Regnskabsmæssig værdi	Skattemæssig værdi	Midlertidig forskel
Investeringsejendomme.....	28.130.000	17.620.265	10.509.735
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	207.349	193.219	14.130
Låneomkostninger.....	0	177.367	-177.367
	28.337.349	17.990.851	10.346.498

Hensættelse til udskudt skat..... **2.270.455**

	2023 kr.	2022 kr.
Udskudt skat 1. oktober.....	2.215.843	984.723
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen.....	54.612	1.231.120
Udskudt skat 30. september.....	2.270.455	2.215.843

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					7
	30/9 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2022 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	18.216.581	598.891	15.800.593	18.812.222	
Selskabsskat.....	137.562	0	0	222.100	
Deposita.....	845.600	0	845.600	839.600	
	19.199.743	598.891	16.646.193	19.873.922	
 Ansvarlig lånekapital					 8
Ansvarlig lånekapital.....			0	2.000.000	
			0	2.000.000	
For ansvarlig lånekapital 2022 har långiver afgivet en tilbagetrædelseserklæring over for selskabets øvrige långivere. Lånet forfaldt til betaling i december 2022.					
 Eventualposter mv.					 9
Eventualaktiver					
Ingen.					
 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					 10
Til sikkerhed for realkreditgæld og bankgæld på 18.217 tkr. har virksomheden stillet pant investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:					
Investeringsejendomme.....				kr. 28.130.000	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for TSK Stenløkkevej ApS for 2022/23 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.

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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 af resultat

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 %

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrenten anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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