



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
1. OKTOBER 2021 - 30. SEPTEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 16. marts 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 2021 - 30. september 2022	
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 2021 - 30. september 2022
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 2021 - 30. september 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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 8. marts 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 2021 - 30. september 2022 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 8. marts 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.

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	2021/22 kr.	2020/21 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.274.663	281.115
Personaleomkostninger.....	1	-60.379	0
Af- og nedskrivninger.....		-95.567	-95.567
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		5.707.240	4.538.595
DRIFTSRESULTAT		6.825.957	4.724.143
Andre finansielle indtægter.....	2	177.611	34.934
Andre finansielle omkostninger.....	3	-449.926	-237.459
RESULTAT FØR SKAT		6.553.642	4.521.618
Skat af årets resultat.....	4	-1.443.860	-996.348
ÅRETS RESULTAT		5.109.782	3.525.270
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		2.300.000	3.080.000
Overført resultat.....		2.809.782	445.270
I ALT		5.109.782	3.525.270

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		266.866	362.433
Investeringsjendomme.....		27.200.000	13.600.000
Mat.anlægsaktiver under udførelse.....		0	4.855.501
Materielle anlægsaktiver.....	5	27.466.866	18.817.934
ANLÆGSAKTIVER.....		27.466.866	18.817.934
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		2.161.502	3.706.794
Tilgodehavender.....		2.161.502	3.706.794
Likvide beholdninger.....		125.757	209.184
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.287.259	3.915.978
AKTIVER.....		29.754.125	22.733.912

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		3.255.052	445.270
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		2.300.000	3.080.000
EGENKAPITAL.....		5.595.052	3.565.270
Hensættelse til udskudt skat.....	6	2.215.843	984.723
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.215.843	984.723
Gæld til realkreditinstitutter.....		18.216.583	9.823.029
Selskabsskat.....		222.100	11.625
Deposita.....		839.600	710.800
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	19.278.283	10.545.454
Ansvarlig lånekapital.....	8	2.000.000	3.000.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		595.639	345.214
Gæld til pengeinstitutter.....		0	4.234.851
Selskabsskat.....		11.625	0
Anden gæld.....		9.683	0
Periodeafgrænsningsposter.....		48.000	58.400
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.664.947	7.638.465
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		21.943.230	18.183.919
PASSIVER.....		29.754.125	22.733.912
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021.....	40.000	445.270	3.080.000	3.565.270
Forslag til resultatdisponering.....		2.809.782	2.300.000	5.109.782
Ordinært udbytte.....			-3.080.000	-3.080.000
Egenkapital 30. september 2022.....	40.000	3.255.052	2.300.000	5.595.052

NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	59.811	0	
Andre omkostninger til social sikring.....	568	0	
	60.379	0	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	177.611	34.934	
	177.611	34.934	
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	4.213	5.432	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	445.713	232.027	
	449.926	237.459	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	212.740	11.625	
Regulering af udskudt skat.....	1.231.120	984.723	
	1.443.860	996.348	
Materielle anlægsaktiver			5
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringseje r under udførelse og forudbet.	
Kostpris 1. oktober 2021.....	458.000	9.061.405	4.855.501
Overførsel.....	0	4.855.501	-4.855.501
Tilgang.....	0	3.037.259	0
Kostpris 30. september 2022.....	458.000	16.954.165	0
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2021.....	95.567	0	
Årets afskrivninger	95.567	0	
Af- og nedskrivninger 30. september 2022....	191.134	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2021.....	0	4.538.595	0
Årets værdireguleringer.....	0	5.707.240	0
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2022.....	0	10.245.835	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022.	266.866	27.200.000	0

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

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

	Boligejendom
Dagsværdi 30. september 2022.....	27.200.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	5.707.240

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 1.706 t.kr. samlet set for de 17 ejendomme.

I beregningen er anvendt et afkastkrav før skat 5,8 %, 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 forskelle
Investeringsejendomme.....	27.200.000	16.954.164	10.245.836
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	266.866	257.625	9.241
Låneomkostninger.....	0	183.062	-183.062
	27.466.866	17.394.851	10.072.015

Hensættelse til udskudt skat..... **2.215.843**

	2022 kr.	2021 kr.
Udskudt skat 1. oktober.....	984.723	0
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen.....	1.231.120	984.723
Udskudt skat 30. september.....	2.215.843	984.723

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					7
	30/9 2022	Afdrag	Restgæld	30/9 2021	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	18.812.222	595.639	15.800.593	10.168.243	
Selskabsskat.....	222.100	0	0	11.625	
Deposita.....	839.600	0	839.600	710.800	
	19.873.922	595.639	16.640.193	10.890.668	
 Ansvarlig lånekapital					8
Ansvarlig lånekapital.....		2.000.000		3.000.000	
		2.000.000		3.000.000	
For ansvarlig lånekapital har långiver afgivet en tilbagetrædelseserklæring over for selskabets øvrige långivere. Lånet forfalder til betaling i december 2022.					
 Eventualposter mv.					9
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 18.812 tkr. har virksomheden stillet pant investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:					
Investeringsejendomme.....				kr. 27.200.000	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for TSK Stenløkkevej ApS for 2021/22 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

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.

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.