



TSK Stenløkkevej ApS

Aggershusvej 11A, 5450 Otterup

**Årsrapport for
1. oktober 2024 - 30. september 2025**

CVR-nr. 41 32 11 21

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 16/12/2025

Thomas Løngren Karlsen
Dirigent





Indholdsfortegnelse

Påtegninger

| | |
|---|---|
| Ledespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |

Selskabsoplysninger

| | |
|---------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 3 |
|---------------------|---|

Årsregnskab

| | |
|--|---|
| Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025 | 4 |
| Balance 30. september 2025 | 5 |
| Egenkapitalopgørelse | 7 |
| Noter til årsregnskabet | 8 |



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for TSK Stenløkkevej ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024/25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Otterup, den 16. december 2025

Direktion

Thomas Løngren Karlsen
direktør



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i TSK Stenløkkevej ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TSK Stenløkkevej ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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 M, den 16. december 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kristian Rath

statsautoriseret revisor

mne42817



Selskabsoplysninger

| | |
|------------------|--|
| Selskabet | TSK Stenløkkevej ApS Aggershusvej 11A 5450 Otterup CVR-nr: 41 32 11 21 Regnskabsperiode: 1. oktober 2024 - 30. september 2025 Stiftet: 22. april 2020 Hjemstedskommune: Nordfyns |
| Direktion | Thomas Løngren Karlsen |
| Revisor | PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal 5230 Odense M |



Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025

| (DKK) | Note | 2024/25 | 2023/24 |
|---|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste før værdiregulering | | 2.249.343 | 1.428.226 |
| Værdiregulering af investeringsaktiver | | 487.859 | 7.131.895 |
| Bruttofortjeneste efter værdiregulering | | 2.737.202 | 8.560.121 |
| Personaleomkostninger | 2 | -243.689 | -392.829 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | -94.158 | -105.109 |
| Resultat før finansielle poster | | 2.399.355 | 8.062.183 |
| Finansielle indtægter | 3 | 8.192 | 1.750 |
| Finansielle omkostninger | 4 | -934.114 | -554.272 |
| Resultat før skat | | 1.473.433 | 7.509.661 |
| Skat af årets resultat | 5 | -330.459 | -1.656.014 |
| Årets resultat | | 1.142.974 | 5.853.647 |

Resultatdisponering

| (DKK) | 2024/25 | 2023/24 |
|--|------------------|------------------|
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | 1.142.974 | 5.853.647 |
| | 1.142.974 | 5.853.647 |



Balance 30. september 2025

Aktiver

| (DKK) | Note | 2024/25 | 2023/24 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme | 6 | 49.000.000 | 45.000.000 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 7 | 108.082 | 202.240 |
| Materielle anlægsaktiver | | 49.108.082 | 45.202.240 |
| Anlægsaktiver | | 49.108.082 | 45.202.240 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 199.229 | 934 |
| Andre tilgodehavender | | 12.000 | 12.000 |
| Tilgodehavender | | 211.229 | 12.934 |
| Likvide beholdninger | | 227.518 | 442.726 |
| Omsætningsaktiver | | 438.747 | 455.660 |
| Aktiver | | 49.546.829 | 45.657.900 |



Balance 30. september 2025

Passiver

| (DKK) | Note | 2024/25 | 2023/24 |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital | | 40.000 | 40.000 |
| Overført resultat | | 13.603.560 | 12.460.586 |
| Egenkapital | | 13.643.560 | 12.500.586 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 3.925.234 | 3.835.179 |
| Hensatte forpligtelser | | 3.925.234 | 3.835.179 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 27.524.514 | 17.988.438 |
| Kreditinstitutter | | 0 | 5.425.158 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat | | 243.078 | 98.867 |
| Deposita | | 1.482.400 | 1.449.100 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 8 | 29.249.992 | 24.961.563 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 8 | 846.300 | 619.620 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 17.838 | 248.160 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 538.383 | 948.728 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 1.166.233 | 1.550.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat | | 98.867 | 137.562 |
| Anden gæld | | 322 | 823.302 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 60.100 | 33.200 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 2.728.043 | 4.360.572 |
| Gældsforpligtelser | | 31.978.035 | 29.322.135 |
| Passiver | | 49.546.829 | 45.657.900 |
| Væsentligste aktiviteter | 1 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 9 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 10 | | |



Egenkapitalopgørelse

| (DKK) | Selskabskapital | Overført resultat | I alt |
|----------------------------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. oktober | 40.000 | 12.460.586 | 12.500.586 |
| Årets resultat | 0 | 1.142.974 | 1.142.974 |
| Egenkapital 30. september | 40.000 | 13.603.560 | 13.643.560 |



Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

2. Personaleomkostninger

| (DKK) | 2024/25 | 2023/24 |
|---|----------------|----------------|
| Lønninger | 238.857 | 389.113 |
| Andre omkostninger til social sikring | 4.832 | 3.716 |
| | 243.689 | 392.829 |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 1 | 1 |

3. Finansielle indtægter

| (DKK) | 2024/25 | 2023/24 |
|---|--------------|--------------|
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 6.684 | 0 |
| Andre finansielle indtægter | 1.508 | 1.750 |
| | 8.192 | 1.750 |

4. Finansielle omkostninger

| (DKK) | 2024/25 | 2023/24 |
|--|----------------|----------------|
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 22.193 | 38.336 |
| Andre finansielle omkostninger | 911.921 | 515.936 |
| | 934.114 | 554.272 |

5. Skat af årets resultat

| (DKK) | 2024/25 | 2023/24 |
|---------------------|----------------|------------------|
| Årets aktuelle skat | 240.404 | 91.290 |
| Årets udskudte skat | 90.055 | 1.564.724 |
| | 330.459 | 1.656.014 |

Noter til årsregnskabet

6. Aktiver der måles til dagsværdi

| (DKK) | Investerings- ejendomme |
|--|----------------------------|
| Kostpris 1. oktober | 27.358.370 |
| Tilgang i årets løb | 3.512.141 |
| Kostpris 30. september | 30.870.511 |
| Værdireguleringer 1. oktober | 17.641.630 |
| Årets værdireguleringer | 487.859 |
| Værdireguleringer 30. september | 18.129.489 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september | 49.000.000 |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

| (DKK) | 2024/25 | 2023/24 |
|--|------------|------------|
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør | 49.000.000 | 45.000.000 |
| Værdiregulering, resultatopgørelse | 487.859 | 7.131.895 |
| Diskonteringsrente | 5,25 | 5,5 |
| Ejendomsomkostninger i % af leje | 10 | 10 |

7. Materielle anlægsaktiver

| (DKK) | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
|--|---|
| Kostpris 1. oktober | 593.000 |
| Kostpris 30. september | 593.000 |
| Ned- og afskrivninger 1. oktober | 390.760 |
| Årets afskrivninger | 94.158 |
| Ned- og afskrivninger 30. september | 484.918 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september | 108.082 |



Noter til årsregnskabet

8. Langfristede gældsforpligtelser

| (DKK) | 2024/25 | 2023/24 |
|---|-------------------|-------------------|
| Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser. | | |
| Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden: | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 24.022.302 | 15.466.907 |
| Mellem 1 og 5 år | 3.502.212 | 2.521.531 |
| Langfristet del | 27.524.514 | 17.988.438 |
| Inden for 1 år | 846.300 | 619.620 |
| | 28.370.814 | 18.608.058 |
| Kreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 0 | 0 |
| Mellem 1 og 5 år | 0 | 5.425.158 |
| Langfristet del | 0 | 5.425.158 |
| Inden for 1 år | 0 | 0 |
| | 0 | 5.425.158 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat | | |
| Mellem 1 og 5 år | 243.078 | 98.867 |
| Langfristet del | 243.078 | 98.867 |
| Inden for 1 år | 98.867 | 137.562 |
| | 341.945 | 236.429 |
| Deposita | | |
| Efter 5 år | 1.482.400 | 1.449.100 |
| Langfristet del | 1.482.400 | 1.449.100 |
| Inden for 1 år | 0 | 0 |
| | 1.482.400 | 1.449.100 |



Noter til årsregnskabet

9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

| (DKK) | 2024/25 | 2023/24 |
|--|------------|------------|
| Pant og sikkerhedsstillelse | | |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: | | |
| Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på | 49.000.000 | 45.000.000 |

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for TSK Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Øvrige økonomiske forpligtelser

Selskabet har ingen væsentlige øvrige økonomiske forpligtelser.



Noter til årsregnskabet

10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TSK Stenløkkevej ApS for 2024/25 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2024/25 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter, andre driftsindtægter, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Noter til årsregnskabet

10. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med TSK Holding ApS. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af ejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 30. september 2025 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Noter til årsregnskabet

10. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Øvrige materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

| | |
|---|------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år |
|---|------|

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udsudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udsudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udsudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udsudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udsudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udsudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.