

**TSK Invest ApS  
Vardevej 25, 6818 Årre**

---

**Årsrapport**

**2024**

---

**CVR-nr. 32 08 15 25**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. juni 2025.

---

Tommy Svejgaard Knudsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for TSK Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Årre, den 13. juni 2025

### Direktion

Tommy Svejgaard Knudsen  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

Til kapitalejeren i TSK Invest ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for TSK Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Esbjerg, den 13. juni 2025

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Lars Æbelø-Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne33693

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	TSK Invest ApS Vardevej 25 6818 Årre
	CVR-nr.: 32 08 15 25
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Tommy Svejgaard Knudsen, Direktør
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edison Park 4 6715 Esbjerg N
<b>Kapitalinteresse</b>	Elektriker Løsningen ApS, Årre

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for TSK Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab fra ubetalte udgifter fra beboerne i ejendommen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalinteresse

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressens resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af ejendomme".

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalinteresse

Kapitalinteresse indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en målemetode.

I balancen indregnes kapitalinteresse til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter ejervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af u-realiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalinteresse overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i kapitalinteresse.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### Egenkapital

##### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>48.285</b>	<b>126.435</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-399.400	0
Andre driftsomkostninger	0	-16.660
<b>Driftsresultat</b>	<b>-351.115</b>	<b>109.775</b>
Indtægt af kapitalinteresse	447.847	569.064
Andre finansielle indtægter	123.424	117.921
2 Øvrige finansielle omkostninger	-103.157	-86.680
<b>Resultat før skat</b>	<b>116.999</b>	<b>710.080</b>
Skat af årets resultat	-15.254	-31.000
<b>Årets resultat</b>	<b>101.745</b>	<b>679.080</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	47.847	169.064
Udbytte for regnskabsåret	67.500	61.000
Overføres til overført resultat	0	449.016
Disponeret fra overført resultat	-13.602	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>101.745</b>	<b>679.080</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	1.950.000	2.349.400
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.950.000</u>	<u>2.349.400</u>
4 Kapitalinteresse	5.080.307	5.032.460
5 Andre tilgodehavender	795.477	578.007
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>5.875.784</u>	<u>5.610.467</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.825.784</u></b>	<b><u>7.959.867</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	800.000	800.000
Udskudte skatteaktiver	5.000	19.000
Tilgodehavende selskabsskat	279	157
Andre tilgodehavender	81.860	55.470
Tilgodehavender i alt	<u>887.139</u>	<u>874.627</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	745.900	654.686
Værdipapirer i alt	<u>745.900</u>	<u>654.686</u>
Likvide beholdninger	630.849	612.758
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.263.888</u></b>	<b><u>2.142.071</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>10.089.672</u></b>	<b><u>10.101.938</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Egenkapital</b>		
6 Virksomhedskapital	125.000	125.000
7 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.478.218	4.430.371
8 Overført resultat	3.900.353	3.913.955
9 Foreslået udbytte for regnskabsåret	67.500	61.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>8.571.071</u></b>	<b><u>8.530.326</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.421.113	1.446.637
Deposita	47.100	45.900
10 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.468.213</u>	<u>1.492.537</u>
10 Kortfristet del af langfristet gæld	34.134	64.075
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Selskabsskat	1.254	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>50.388</u>	<u>79.075</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.518.601</u></b>	<b><u>1.571.612</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>10.089.672</u></b>	<b><u>10.101.938</u></b>
1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
11 Oplysninger om dagsværdi		
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13 Eventualposter		

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at være investeringsvirksomhed.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	103.157	86.680
	<u>103.157</u>	<u>86.680</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2024	2.508.347	2.508.347
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<u>2.508.347</u>	<u>2.508.347</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	-158.947	-158.947
Årets regulering til dagsværdi	-399.400	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2024</b>	<u>-558.347</u>	<u>-158.947</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<u>1.950.000</u>	<u>2.349.400</u>

Investeringsejendomme består af 2 ejendomskomplekser opført på samme matrikel. Begge ejendomskomplekser indeholder hver 2 lejligheder, beliggende centralt i Varde.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme, taget udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Til værdiansættelsen er der anvendt afkastkrav på 6,5% for begge ejendomskomplekser. Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## Noter

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

#### Følsomhedsanalyse

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 254 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 8.571 t.kr. til 8.317 t.kr.

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
<b>4. Kapitalinteresse</b>		
Kostpris 1. januar 2024	602.089	602.089
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>602.089</b>	<b>602.089</b>
Opskrivninger 1. januar 2024	4.430.371	4.261.307
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	447.847	569.064
Udbytte	-400.000	-400.000
<b>Opskrivninger 31. december 2024</b>	<b>4.478.218</b>	<b>4.430.371</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>5.080.307</b>	<b>5.032.460</b>
<b>Kapitalinteresse:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Elektriker Løsningen ApS	Åre	40 %
<b>5. Andre tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender	795.477	578.007
	<b>795.477</b>	<b>578.007</b>
<b>6. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2024	125.000	125.000
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2024	4.430.371	4.261.307
Resultatandel	47.847	169.064
	<b>4.478.218</b>	<b>4.430.371</b>

## Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>	
<b>8. Overført resultat</b>			
Overført resultat 1. januar 2024	3.913.955	3.464.939	
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-13.602</u>	<u>449.016</u>	
	<b><u>3.900.353</u></b>	<b><u>3.913.955</u></b>	
<b>9. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>			
Udbytte 1. januar 2024	61.000	58.900	
Udloddet udbytte	-61.000	-58.900	
Udbytte for regnskabsåret	<u>67.500</u>	<u>61.000</u>	
	<b><u>67.500</u></b>	<b><u>61.000</u></b>	
<b>10. Gældsforpligtelser</b>			
	<b>Gæld i alt</b>	<b>Kortfristet del af langfristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld</b>
	<b>31/12 2024</b>	<b>31/12 2024</b>	<b>31/12 2024</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.455.247	34.134	1.421.113
Deposita	<u>47.100</u>	<u>0</u>	<u>47.100</u>
	<b><u>1.502.347</u></b>	<b><u>34.134</u></b>	<b><u>1.468.213</u></b>
<p>Af virksomhedens samlede gæld forfalder 1.058 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.</p>			
<b>11. Oplysninger om dagsværdi</b>			<b>Andre værdipapirer og kapitalandele</b>
Dagsværdi 31. december 2024			<u>745.890</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen			<u>94.608</u>

## Noter

---

### 12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.455 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 2.349 t.kr.

### 13. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Ingen.