

## TPT Ejendomsinvest ApS

Bolbrovej 2, 2960 Rungsted Kyst

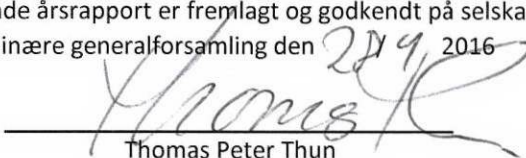
CVR-nr. 26 58 88 12

## Årsrapport for 2015

14. regnskabsår

**Til Erhvervsstyrelsen**

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 21.9. 2016

  
Thomas Peter Thun

Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter til årsrapporten	8
Regnskabspraksis	9

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for TPT Ejendomsinvest ApS.


Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 8. april 2016

Direktionen

  
Thomas Peter Thun

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

*Til kapitalejeren i TPT Ejendomsinvest ApS*

Vi har revideret årsregnskabet for TPT Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Auning, den 8. april 2016

**National Revision**  
Registrerede Revisorer a/s  
CVR 25 63 58 68

  
Michael Møller  
Registreret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

TPT Ejendomsinvest ApS  
Bolbrovej 2  
2960 Rungsted Kyst

CVR-nr.: 26 58 88 12  
Stiftet: 10. april 2002  
Hjemstedskommune: Hørsholm  
Regnskabsår: 1. januar til 31. december

### Direktionen

Thomas Peter Thun

### Forretningsområde

Selskabets aktiviteter er at erhverve og drive fast ejendom og udlejning af fast ejendom i Danmark og i udlandet.

### Revision

National Revision  
Registrerede Revisorer a/s  
Centervej 4  
8963 Auning

### Pengeinstitut

Sydbank  
Kongens Nytorv 30  
1050 København K

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>580.983</b>	<b>816.683</b>
Andre finansielle omkostninger		-206.941	-291.728
<b>Resultat før skat</b>		<b>374.042</b>	<b>524.955</b>
Skat af årets resultat	1	-89.911	-59.003
<b>Årets resultat</b>		<b>284.131</b>	<b>465.952</b>
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		284.131	465.952
		<b>284.131</b>	<b>465.952</b>

## Balance pr. 31. december

### Aktiver

	2015	2014
	DKK	DKK
Investeringsjendomme	<u>15.406.220</u>	<u>14.601.926</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b><u>15.406.220</u></b>	<b><u>14.601.926</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b><u>15.406.220</u></b>	<b><u>14.601.926</u></b>
Andre tilgodehavender	<u>379.238</u>	<u>440.466</u>
<b>Tilgodehavender</b>	<b><u>379.238</u></b>	<b><u>440.466</u></b>
Likvide beholdninger	<u>59.729</u>	<u>75.140</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b><u>438.967</u></b>	<b><u>515.606</u></b>
<b>Aktiver</b>	<b><u>15.845.187</u></b>	<b><u>15.117.532</u></b>

## Balance pr. 31. december

### Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		635.293	351.162
<b>Egenkapital</b>	<b>2</b>	<b>760.293</b>	<b>476.162</b>
Kreditinstitutter i øvrigt		11.175.168	11.167.315
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b>11.175.168</b>	<b>11.167.315</b>
Kreditinstitutter		510.150	650.277
Modtaget forudbetaling fra kunder		5.790	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.270	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.396.971	1.817.901
Selskabsskat		89.911	45.448
Anden gæld		880.634	960.429
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.909.726</b>	<b>3.474.055</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>15.084.894</b>	<b>14.641.370</b>
<b>Passiver</b>		<b>15.845.187</b>	<b>15.117.532</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		



## Noter til årsrapporten

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	89.911	45.448
Regulering af udskudt skat	0	13.555
	<u>89.911</u>	<u>59.003</u>

## 2 Egenkapital

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	125.000	351.162	476.162
Årets resultat	0	284.131	284.131
Egenkapital pr. 31. december	<u>125.000</u>	<u>635.293</u>	<u>760.293</u>

## 3 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 11.166.000 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

## 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 11.175.168, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 15.406.220.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 3.700.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter på DKK 510.150.

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for TPT Ejendomsinvest ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

## Regnskabspraksis

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation samt vedligeholdelse af ejendommen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen.

### 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.

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsjendomme til dagsværdi fastsat på baggrund af skønnet markedsværdi/dagsværdi. Op- eller nedreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model. Som afkastkrav er anvendt 4,50 %

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Da selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet, vil skattebeløb ikke fremgå af balancen som særskilt post, idet det overføres til mellemregning med moderselskabet.

## Regnskabspraksis

### Finansielle gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de følgende perioder måles lånene til markedsværdi/dagsværdi. Op- og nedreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

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

### Modtaget forudbetaling fra kunder

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte kontraktomkostninger i forhold til kontraktens forventede samlede omkostninger. Når det er sandsynligt, at de samlede kontraktomkostninger vil overstige de samlede indtægter på en kontrakt, indregnes det forventede tab i resultatopgørelsen.

Når salgsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til medgåede omkostninger eller en lavere nettorealiseringsværdi.

Acontofaktureringer fragår i salgsværdien. De enkelte kontrakter klassificeres som tilgodehavender, når nettoværdien er positiv og som forpligtelser, når forudbetalinger overstiger salgsværdien.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.