

LILLY JEPPESEN

CVR NR. 18 58 72 46

EVA KRISTENSEN /
LARS GOTFREDSEN

CVR NR. 35 07 11 99

TIL ERHVERVSSTYRELSEN

TP Ejendomme I/S

Bakkelyvej 2
8680 Ry

CVR-nr. 30 57 84 49

Årsrapport 2015
(10. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

Ry, den 20/5 2016



Sten Andersen

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Interessentskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for året 2015	8
Balance pr. 31. december 2015.....	9
Noter	11

INTERESSENTSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	TP Ejendomme I/S Bakkelyvej 2 8680 Ry
	CVR-nr.: 30 57 84 49
	Etableret: 1. januar 2006
	Hjemstedskommune: Skanderborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Sten Faarup Andersen Erik Sindberg
Revisor	RevisorGruppen v/Lilly Jeppesen Vestergade 165A 5700 Svendborg
Pengeinstitut	Nordea Bank Sankt Clemens Torv 2 8000 Århus C

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen aflægger hermed årsrapport for 2015 for TP Ejendomme I/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 12. maj 2016

Direktion



Sten Faarup Andersen



Erik Sindberg

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til kapitalejerne i TP Ejendomme I/S

Vi har revideret årsregnskabet for TP Ejendomme I/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, og noter. 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 selskabets 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 selskabets 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.

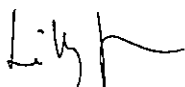
Konklusion

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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 12. maj 2016

RevisorGruppen v/Lilly Jeppesen

CVR-nr. 18 58 72 46



Lilly Jeppesen

Registreret revisor

medlem af FSR – danske revisorer

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for TP Ejendomme I/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

Indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle indtægter og 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 ressourcer 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.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter årets huslejeindtægter.

Bruttoresultat

Bruttoresultatet er opgjort som summen af årets nettoomsætning fratrukket årets vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, samt sociale omkostninger, pensioner mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme, administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, låneomkostninger mv.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn. Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. statusdagen er fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuel fastsat afkastprocent. Den derved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmende aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Igangværende arbejder

Igangværende arbejder er optaget til afholdte projektkomkostninger tillagt estimeret avance med fradrag af anslået nedskrivning, opgjort på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte projekter.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser måles til kostpris med fradrag af hensættelse til tabsrisici, opgjort på grundlag af en individuel vurdering.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nominel værdi.

Skat

Da virksomheden er et interessentskab, indgår det skattemæssige resultat af virksomheden i indehavernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Skyldige og udskudte skatter indregnes derfor ikke i resultatopgørelsen og balancen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanlig svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2015

	Note	2015	2014
Bruttoresultat		1.772.956	1.724.909
Personaleomkostninger	1	-1.021.126	0
Resultat før afskrivninger		751.830	1.724.909
Værdiregulering ejendomme		1.119.089	254.700
Resultat af primær drift		1.870.919	1.979.609
Andre finansielle indtægter		0	72.934
Finansielle omkostninger		-899.821	-871.670
Årets resultat		971.098	1.180.873
Resultatfordeling			
Sten Andersen Holding ApS		534.104	649.480
Erik Sindberg Holding ApS		436.994	531.393
I alt		971.098	1.180.873

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

	Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	<u>58.400.383</u>	<u>55.462.505</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>58.400.383</u>	<u>55.462.505</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>0</u>	<u>191.436</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>191.436</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>58.400.383</u>	<u>55.653.941</u>
Igangværende arbejder		<u>3.373.326</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		<u>1.342.760</u>	<u>3.112.568</u>
Tilgodehavender i alt		<u>4.716.086</u>	<u>3.112.568</u>
Likvide beholdninger		<u>122.481</u>	<u>113.707</u>
Likvide beholdninger i alt		<u>122.481</u>	<u>113.707</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>4.838.567</u>	<u>3.226.275</u>
Aktiver i alt		<u>63.238.950</u>	<u>58.880.216</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

	Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Passiver			
Egenkapital i alt	3	<u>25.408.822</u>	<u>24.855.107</u>
Gæld til kreditinstitutter	4	<u>33.398.137</u>	<u>32.456.232</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>33.398.137</u>	<u>32.456.232</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		308.829	124.501
Kreditinstitutter i øvrigt		67	424.376
Deposita og forudbetalt husleje		642.706	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.498.692	245.498
Anden gæld		<u>1.981.697</u>	<u>774.502</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>4.431.991</u>	<u>1.568.877</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>37.830.128</u>	<u>34.025.109</u>
Passiver i alt		<u>63.238.950</u>	<u>58.880.216</u>
Hovedaktivitet	5		
Usikkerheder ved indregning og måling	6		
Eventualposter	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

NOTER

1	Personaleomkostninger	2015	2014	
	Gager og lønninger	1.014.741	0	
	Pensioner	0	0	
	Andre omkostninger til social sikring	6.385	0	
	Personaleomkostninger i alt	1.021.126	0	
2	Materielle anlægsaktiver		Investerings- ejendomme	
	Kostpris primo		37.634.158	
	Årets tilgang		4.056.660	
	Årets afgang		-1.316.026	
	Kostpris ultimo		40.374.792	
	Værdiregulering primo		17.828.347	
	Årets værdiregulering		197.244	
	Værdiregulering ultimo		18.025.591	
	Regnskabsmæssig værdi, ultimo		58.400.383	
3	Egenkapital	Sten Andersen Holding ApS	Erik Sindberg Holding ApS	
	Saldo primo	13.670.308	11.184.798	24.855.106
	Andel af årets resultat	534.104	436.994	971.098
	Hævet på kapitalkonti i øvrigt	- 229.560	- 187.822	- 417.382
	Egenkapital ultimo	13.974.852	11.433.970	25.408.822

NOTER

4	Gæld til kreditinstitutter	2015	2014
	Realkreditinstitutter	33.384.010	32.367.376
	Kursregulering prioritetsgæld	322.956	213.357
	Overført til kortfristet gæld	-308.829	-124.501
	Gæld til kreditinstitutter i alt	33.398.137	32.456.232

Af den langfristede gæld forfalder kr. 30.998.244 til betaling efter mere end 5 år

5 Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet er køb salg og drift af fast ejendom.

6 Usikkerheder ved indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets investeringsejendomme optaget til dagsværdi forudsætter, at dagsværdien kan beregnes ud fra et effektivt og velfungerende marked for handel med investeringsejendomme. Den aktuelle markedssituation på ejendomsmarkedet med få handler i de seneste par år medfører, at en præcis værdiansættelse af ejendommene til dagsværdi er vanskelig.

Til trods for dette er det ledelsens overbevisning, at der via analyser og anerkendte værdiansættelsesmetoder er sket en retvisende værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme. Investeringsejendommene er erhvervet med henblik på langsigtede kapitalfortjenester gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Til brug for værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme, anvender ledelsen normalindtjeningsmetoden, der tager udgangspunkt i budgetforventninger for det kommende år korrigeret for ekstraordinære poster sammenholdt med fastsatte afkastkrav. Afkastkravene fastsættes af ledelsen. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene.

Selskabets investeringsejendommene er finansieret med variabelt forrentede lån hos realkreditinstitutter og kreditinstitutter, som bliver rentetilpasset løbende.

NOTER

7 Eventualposter

Virksomheden er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat, samt for eventuel fællesregistrering af moms.

Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter, vil kunne medføre at virksomhedens hæftelse udgør et større beløb.

Kautions- og garantiforpligtelser

Virksomheden har kautioneret for CAFU III A/S og CAFU IV A/S' mellemværende med pengeinstitut samt Textil Print ApS' mellemværende med pengeinstitut med trækingsret på 1,5 mio. kr.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Virksomhedens samlede hæftelser, bestående af kreditforeningspantebreve, ejerpantebreve og garantistillelser udgør kr. 33.706.966.

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 56.860.383.