

LILLY JEPPESEN

CVR NR. 18 58 72 46

EVA KRISTENSEN /  
LARS GOTFREDSEN

CVR NR. 35 07 11 99

## TP Ejendomme I/S

Bakkelyvej 2  
8680 Ry

CVR-nr. 30 57 84 49

**Årsrapport 2016**  
(11. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
Ry, den 31. maj 2017



Sten Andersen  
Dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
Ledelsesberetning .....	7
Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse for året 2016 .....	10
Balance pr. 31. december 2016.....	11
Noter .....	13

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Sten Faarup Andersen Erik Sindberg	
<b>Revisor</b>	RevisorGruppen v/Lilly Jeppesen Vestergade 165A 5700 Svendborg	
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Bank Sankt Clemens Torv 2 8000 Århus C	

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 - 31. december 2016 for TP Ejendomme I/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen indeholder.


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 29. maj 2017

### Direktion



Sten Faarup Andersen



Erik Sindberg

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Til kapitalejerne i TP Ejendomme I/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for TP Ejendomme I/S for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 for 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

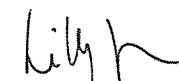
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Svendborg, den 29. maj 2017

### RevisorGruppen v/Lilly Jeppesen

CVR-nr. 18 58 72 46



Lilly Jeppesen  
Registreret revisor  
medlem af FSR – danske revisorer

## **LEDELSESBERETNING**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet består i køb og salg, samt drift af fast ejendom.

### **Udvikling i regnskabsåret**

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter statusdagens udløb**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## 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

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme 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 velinformede 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.

#### Gæld til kredit- og realkreditinstitutter

Gæld til kredit- og realkreditinstitutter måles til kostprisen på optagelsestidspunktet. I efterfølgende perioder måles gælden til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid og indregnes herved i den effektive rente fra optagelsestidspunktet. Hvor låneoptagelsen er forbundet med uvæsentlige kurstab eller kursgevinster, måles gælden til nominel restgæld.

#### Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles som udgangspunkt til nominel restgæld.

## RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2016

	Note	2016	2015
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.576.312</b>	<b>1.772.956</b>
Personaleomkostninger	1	-1.603.717	-1.021.126
<b>Resultat før afskrivninger</b>		<b>-27.405</b>	<b>751.830</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		1.431.566	1.119.089
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>1.404.161</b>	<b>1.870.919</b>
Andre finansielle indtægter		362.513	0
Finansielle omkostninger	2	-1.262.203	-899.821
<b>Resultat før skat</b>		<b>504.471</b>	<b>971.098</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>504.471</b>	<b>971.098</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til næste år		504.471	971.098
<b>I alt</b>		<b>504.471</b>	<b>971.098</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

	Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	<u>55.437.588</u>	<u>58.400.383</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>55.437.588</u></b>	<b><u>58.400.383</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>55.437.588</u></b>	<b><u>58.400.383</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.100.000	0
Igangværende arbejder for fremmed regning		17.898.508	3.373.326
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.424.265	1.342.760
Andre tilgodehavender		<u>2.439.005</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b><u>24.861.778</u></b>	<b><u>4.716.086</u></b>
Likvide beholdninger		<u>40.000</u>	<u>122.481</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<b><u>40.000</u></b>	<b><u>122.481</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>24.901.778</u></b>	<b><u>4.838.567</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>80.339.366</u></b>	<b><u>63.238.950</u></b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

	Note	2016	2015
<b>Passiver</b>			
Egenkapital		22.761.695	24.437.724
Overført resultat		504.471	971.098
<b>Egenkapital i alt</b>	4	<b>23.266.166</b>	<b>25.408.822</b>
Gæld til kreditinstitutter	5	32.728.431	33.398.137
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>32.728.431</b>	<b>33.398.137</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		394.041	308.829
Kreditinstitutter i øvrigt		14.622.333	67
Modtagne forudbetalinger fra kunder		651.223	642.706
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.665.585	1.498.692
Anden gæld		2.011.587	1.981.697
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>24.344.769</b>	<b>4.431.991</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>57.073.200</b>	<b>37.830.128</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>80.339.366</b>	<b>63.238.950</b>
Usikkerheder ved indregning og måling	6		
Eventualposter	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## NOTER

<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>		<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Gager og lønninger		1.375.761	1.014.741
	Pensioner		148.819	0
	Andre omkostninger til social sikring		79.137	6.385
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>		<b>1.603.717</b>	<b>1.021.126</b>
	Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere 3.			
<b>2</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>		<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede og associerede virksomheder		93.633	20.707
	Andre finansielle omkostninger		1.168.570	879.114
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>		<b>1.262.203</b>	<b>899.821</b>
<b>3</b>	<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>Grunde og bygninger</b>
	Kostpris primo			40.374.792
	Årets afgang			-2.962.795
	<b>Kostpris ultimo</b>			<b>37.411.997</b>
	Opskrivninger primo			18.025.591
	<b>Opskrivninger ultimo</b>			<b>18.025.591</b>
	<b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</b>			<b>55.437.588</b>
<b>4</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Sten Andersen Holding ApS</b>	<b>Erik Sindberg Holding ApS</b>	<b>I alt</b>
	Saldo primo	13.974.852	11.433.970	25.408.822
	Andel af årets resultat	277.459	227.012	504.471
	Årets hævnninger	-1.455.920	-1.191.207	-2.647.127
		<b>12.796.391</b>	<b>10.469.775</b>	<b>23.266.166</b>

## NOTER

5	<b>Gæld til kreditinstitutter</b>	2016	2015
	Realkreditinstitutter	33.122.472	33.384.010
	Kursregulering prioritetsgæld	0	322.956
	Overført til kortfristet gæld	-394.041	-308.829
	<b>Gæld til kreditinstitutter i alt</b>	<b>32.728.431</b>	<b>33.398.137</b>

Af den langfristede gæld forfalder kr. 29.489.872 til betaling efter mere end 5 år

## 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 Textil Print ApS" mellemværende med pengeinstitut med trækingsret på 1,5 mio. kr.hvor gælden udgjorde 1.106.640 kr. 31/12 2016.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Virksomhedens samlede hæftelser, bestående af kreditforeningspantebreve, ejerpantebreve og garantistillelser udgør kr. 59.472.472.

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 76.736.096.