

LILLY JEPPESEN
CVR NR. 18 58 72 46

LARS GOTFREDSEN
CVR NR. 35 07 11 99

TP Ejendomme I/S

Bakkelyvej 2
8680 Ry

CVR-nr. 30 57 84 49

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsam-
ling den 12. april 2023

Sten Andersen
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Indehaverberetning	
Virksomhedsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	13
Balance 31. december	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for TP Ejendomme I/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 12. april 2023

Direktion

Sten Andersen
direktør

Erik Sindberg
direktør

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i TP Ejendomme I/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for TP Ejendomme I/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 virksomheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA's 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 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 virksomhedens 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 virksomheden, 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.
- 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 virksomheden 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 12. april 2023

RevisorGruppen v/ Lilly Jeppesen
Registrerede Revisorer
CVR-nr. 18 58 72 46

Lilly Jeppesen
registreret revisor
medlem af FSR - danske revisorer
MNE-nr. mne4502

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Virksomheden

TP Ejendomme I/S
Bakkelyvej 2
8680 Ry

Telefon: 86 89 32 33

Telefax: 86 89 37 47

CVR-nr.: 30 57 84 49

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 1. januar 2006

Hjemsted: Skanderborg

Direktion

Sten Andersen, direktør
Erik Sindberg, direktør

Revision

RevisorGruppen v/ Lilly Jeppesen
Registrerede Revisorer
Vestergade 165a
5700 Svendborg

LEDELSESBERETNING

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i opførelse, udvikling og salg af ejendomme samt drift af udlejningsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 4.528.610, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 35.742.379.

Ledelsen anser årets resultat for at være tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for TP Ejendomme I/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets huslejeindtægter samt udført arbejde.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Personaleomkostninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt låneomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Balancen

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 anskaffelsen til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi.

Værdiregulering 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 der 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 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 driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Igangværende arbejder for fremmed regning

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.

Likvide beholdninger

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		7.023.560	4.383.789
Personaleomkostninger	2	<u>-3.084.290</u>	<u>-2.439.374</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		3.939.270	1.944.415
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	<u>741.059</u>	<u>12.082</u>
Resultat før finansielle poster		4.680.329	1.956.497
Finansielle indtægter		118.419	37.938
Finansielle omkostninger		<u>-270.138</u>	<u>-308.042</u>
Årets resultat		<u>4.528.610</u>	<u>1.686.393</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>4.528.610</u>	<u>1.686.393</u>
		<u>4.528.610</u>	<u>1.686.393</u>

BALANCE 31. DECEMBER

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>37.410.552</u>	<u>39.262.516</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>37.410.552</u>	<u>39.262.516</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>37.410.552</u>	<u>39.262.516</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	100.250
Igangværende arbejder for fremmed regning		0	6.046.980
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		5.470.760	3.831.776
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>61.925</u>
Tilgodehavender		<u>5.470.760</u>	<u>10.040.931</u>
Likvide beholdninger		<u>19.770.658</u>	<u>11.032.688</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>25.241.418</u>	<u>21.073.619</u>
Aktiver i alt		<u><u>62.651.970</u></u>	<u><u>60.336.135</u></u>

BALANCE 31. DECEMBER

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Overført resultat		35.742.379	31.687.501
Egenkapital		35.742.379	31.687.501
Gæld til realkreditinstitutter		16.315.452	18.121.408
Langfristede gældsforpligtelser	5	16.315.452	18.121.408
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	718.818	786.025
Kreditinstitutter		0	1.702.660
Deposita og forudbetalt husleje		481.550	503.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser		69.406	500.756
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	145.281
Gæld til associerede virksomheder		7.486	0
Anden gæld		9.316.879	6.889.304
Kortfristede gældsforpligtelser		10.594.139	10.527.226
Gældsforpligtelser i alt		26.909.591	28.648.634
Passiver i alt		62.651.970	60.336.135

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Overført resul- tat	I alt
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital 1. januar 2022	31.687.501	31.687.501
Årets hævninger	-473.732	-473.732
Årets resultat	4.528.610	4.528.610
Egenkapital 31. december 2022	<u>35.742.379</u>	<u>35.742.379</u>

NOTER

	2022	2021
	kr.	kr.
1 Andre driftsindtægter		
Salg af projektejendomme	5.647.862	3.245.574
	5.647.862	3.245.574
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	2.699.140	2.079.720
Pensioner	301.488	263.555
Andre omkostninger til social sikring	33.456	32.406
Andre personaleomkostninger	50.206	63.693
	3.084.290	2.439.374
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	4	4
3 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	-33.941	0
Salg af investeringsejendomme	775.000	12.082
Værdiregulering investeringsejendomme	741.059	12.082
	741.059	12.082

NOTER

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2022	24.900.418
Tilgang i årets løb	181.976
Afgang i årets løb	-1.315.959
Kostpris 31. december 2022	<u>23.766.435</u>
Dagsværdiregulering 1. januar 2022	14.362.098
Årets værdireguleringer	-33.940
Årets tilbageførte værdireguleringer	-684.041
Dagsværdiregulering 31. december 2022	<u>13.644.117</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u><u>37.410.552</u></u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Interessentskabets ejendomme består af 1 og 2 families ejendomme beliggende i Ry.

De består af en blanding af beboelses- og erhvervslejemål.

Ved beregningen af anvendt en afkastsats på 4,45%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen samt ejendommens beliggenhed mv. Det gennemsnitlige afkastkrav på 4,45% svarer ligeledes til det generelle gennemsnitlige afkastkrav for tilsvarende ejendomme i området.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	<u>3,95</u>	<u>4,45</u>	<u>4,95</u>
Dagsværdi	<u>42.146.065</u>	<u>37.410.552</u>	<u>33.631.708</u>
Ændring i dagsværdi	<u>4.735.513</u>	<u>0</u>	<u>-3.778.844</u>

NOTER**5 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	18.907.433	17.034.270	718.818	12.897.479
	<u>18.907.433</u>	<u>17.034.270</u>	<u>718.818</u>	<u>12.897.479</u>

6 Eventualposter

Interessentskabet 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 selskabets hæftelser udgør et større beløb.

Selskabet har kautioneret for Textil Print ApS mellemværende med pengeinstitut med en trækningssret på 1.500.000 kr., hvor der var en gæld på 401.662 kr. pr. 31/12 2022.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Interessentskabets samlede hæftelser, bestående af kreditforeningsbreve og ejerpantebreve udgør 37.809.653 kr.

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør 37.410.552 kr.

Sten Andersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Sten Faarup Andersen

Direktør

ID: 8aa135ab-22ba-4a4e-8637-6675f2a40d4b

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 12-04-2023 kl.: 13:37:44

Underskrevet med MitID



Erik Sindberg

Navnet returneret af dansk MitID var:

Erik Sindberg

Direktør

ID: a0041489-5125-4c09-a3d2-468c5f99873e

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 12-04-2023 kl.: 14:30:19

Underskrevet med MitID



Lilly Jeppesen

Navnet returneret af dansk NemID var:

Lilly Jeppesen

Revisor

ID: 1286884547263

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 12-04-2023 kl.: 16:29:02

Underskrevet med NemID

NEM ID

Sten Andersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Sten Faarup Andersen

Dirigent

ID: 8aa135ab-22ba-4a4e-8637-6675f2a40d4b

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 13-04-2023 kl.: 07:43:33

Underskrevet med MitID

