

---

# ***TP Udlejning A/S***

Lokesvej 8, 3400 Hillerød

## Årsrapport for 2015

---

CVR-nr. 31 85 51 60

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 3 /3 2016

Thomas Vang Christensen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 13

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for TP Udlejning A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 3. marts 2016

## Direktion

Dion Wiisbye Olsen

## Bestyrelse

Thomas Vang Christensen  
formand

Dion Wiisbye Olsen

Peiter Olsen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i TP Udlejning A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for TP Udlejning A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hillerød, den 3. marts 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Aslund Pedersen  
statsautoriseret revisor

Michael Blom  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	TP Udlejning A/S Lokesvej 8 3400 Hillerød  CVR-nr.: 31 85 51 60 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Hillerød
<b>Moderselskab</b>	Connection Holding A/S, Lokesvej 8, 3400 Hillerød CVR-nr. 29 20 35 63
<b>Bestyrelse</b>	Thomas Vang Christensen, formand Dion Wiisbye Olsen Peiter Olsen
<b>Direktion</b>	Dion Wiisbye Olsen
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Milnersvej 43 3400 Hillerød
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea
<b>Koncernregnskab</b>	Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Dion Olsen Holding ApS.

## **Beretning**

Årsrapporten for TP Udlejning A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regnskabsbestemmelser fra klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet er udlejning og fremleje af ejendomme.

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 1.189.095, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 17.729.201.

Ledelsen anser selskabets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet er lykkedes med at få tiltrukket nye lejere på flere lokationer. Der er dog forsat ledige lokaler i Odense.

For 2016 forventes et resultat på niveau med 2015.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>4.672.177</b>	<b>3.730.436</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-1.761.383	-1.785.844
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.910.794</b>	<b>1.944.592</b>
Finansielle indtægter	3	573.812	966.392
Finansielle omkostninger	4	-2.056.010	-2.196.347
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.428.596</b>	<b>714.637</b>
Skat af årets resultat	5	-239.501	-264.624
<b>Årets resultat</b>		<b>1.189.095</b>	<b>450.013</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		1.189.095	450.013
		<b>1.189.095</b>	<b>450.013</b>



# Balance 31. december

## Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		77.511.807	78.538.976
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	17.972
Indretning af lejede lokaler		1.232.410	1.641.752
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>78.744.217</b>	<b>80.198.700</b>
Andre tilgodehavender		480.389	477.605
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>480.389</b>	<b>477.605</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>79.224.606</b>	<b>80.676.305</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		186.396	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		9.105.695	11.387.062
Andre tilgodehavender		1.325.117	78.399
Periodeafgrænsningsposter		2	21.457
<b>Tilgodehavender</b>		<b>10.617.210</b>	<b>11.486.918</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.587.715</b>	<b>3.233.670</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>15.204.925</b>	<b>14.720.588</b>
<b>Aktiver</b>		<b>94.429.531</b>	<b>95.396.893</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		7.650.000	7.650.000
Overført resultat		9.579.201	8.307.052
<b>Egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>17.729.201</b>	<b>16.457.052</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.690.467	2.147.530
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.690.467</b>	<b>2.147.530</b>
Gæld til realkreditinstitutter		40.362.728	42.779.579
Anden gæld		25.800.000	25.800.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8</b>	<b>66.162.728</b>	<b>68.579.579</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	2.410.993	1.807.048
Modtagne forudbetalinger fra kunder		334.612	49.898
Leverandører af varer og tjenesteydelser		80.732	182.169
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.343.856	1.302.789
Selskabsskat		696.564	562.052
Anden gæld		3.980.378	4.308.776
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.847.135</b>	<b>8.212.732</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>75.009.863</b>	<b>76.792.311</b>
<b>Passiver</b>		<b>94.429.531</b>	<b>95.396.893</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		

# Noter til årsrapporten

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendomme til salg reguleres til forventet salgspris fratrukket salgsomkostninger. Opskrivninger reguleres direkte på egenkapitalen med fradrag af den udskudte skat på opskrivningen.

Da der er tale om forventede salgspriser vil det faktiske nettoprovenu afvige fra de indregnede værdier.

	2015 DKK	2014 DKK
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	1.761.383	1.785.844
	<b>1.761.383</b>	<b>1.785.844</b>
Bygninger	1.307.792	1.289.264
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	44.250	17.966
Indretning af lejede lokaler	409.341	478.614
	<b>1.761.383</b>	<b>1.785.844</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	573.549	965.652
Andre finansielle indtægter	263	740
	<b>573.812</b>	<b>966.392</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	2.056.010	2.196.347
	<b>2.056.010</b>	<b>2.196.347</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>	2015 DKK	2014 DKK
Årets aktuelle skat	696.564	562.052
Årets udskudte skat	-457.063	-297.428
	<b>239.501</b>	<b>264.624</b>

## Noter til årsrapporten

### 6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af le- jede lokaler	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	76.880.717	1.498.352	4.913.017	83.292.086
Tilgang i årets løb	282.199	0	0	282.199
Kostpris 31. december	<u>77.162.916</u>	<u>1.498.352</u>	<u>4.913.017</u>	<u>83.574.285</u>
Opskrivninger 1. januar	10.000.000	0	0	10.000.000
Opskrivninger 31. december	<u>10.000.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>10.000.000</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	8.341.741	1.480.380	3.271.265	13.093.386
Årets afskrivninger	1.309.368	17.972	409.342	1.736.682
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>9.651.109</u>	<u>1.498.352</u>	<u>3.680.607</u>	<u>14.830.068</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>77.511.807</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>1.232.410</u></b>	<b><u>78.744.217</u></b>

### 7 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	7.650.000	8.307.051	16.457.051
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	0	470.605	470.605
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	-387.550	-387.550
Årets resultat	0	0	1.189.095	1.189.095
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>7.650.000</u></b>	<b><u>9.579.201</u></b>	<b><u>17.729.201</u></b>

Selskabskapitalen består af 1.000 aktier à nominelt DKK 500. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

# Noter til årsrapporten

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	28.307.759	35.551.754
Mellem 1 og 5 år	12.054.969	7.227.825
Langfristet del	40.362.728	42.779.579
Inden for 1 år	2.410.993	1.807.048
	<b>42.773.721</b>	<b>44.586.627</b>

### Anden gæld

Efter 5 år	25.800.000	25.800.000
Langfristet del	25.800.000	25.800.000
Øvrig kortfristet gæld	3.980.378	4.308.776
	<b>29.780.378</b>	<b>30.108.776</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Leje- og leasingkontrakter</b>		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelser:		
Leasing	<u>72.150</u>	<u>105.450</u>
	<b><u>72.150</u></b>	<b><u>105.450</u></b>
Huslejeforpligtelse udgør	1.292.566	1.288.384
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter samt anden gæld:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	77.511.807	78.538.976

### Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter i henhold til skattelovens regler solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst fra og med regnskabsåret 2012/13 og fra 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat, royalties og udbytteskat for de sambeskattede selskaber. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Dion Olsen Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

Der er herudover ingen sikkerhedsstillelser eller eventualforpligtelser pr. 31. december 2015.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for TP Udlejning A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regnskabsbestemmelser fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

## 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.

## Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Anden gæld".

## **Regnskabspraksis**

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen lineært i lejeperioden.

Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendommens drift og administration m.v.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med de danske tilknyttede virksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.



## Regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Ejendomme til salg reguleres til forventet salgspris fratrukket salgsomkostninger. Nedskrivninger foretages over resultatopgørelsen mens opskrivninger reguleres direkte på egenkapitalen med fradrag af den udskudte skat på opskrivningen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Ejendomme	50 år
Indretning af lejede lokaler	10 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

#### *Udbytte*

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

## Regnskabspraksis

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.

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

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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