
TP Udlejning A/S

Lokesvej 8, 3400 Hillerød

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 31 85 51 60

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 13/2 2024

Thomas Vang
Christensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 13. februar 2024

Direktion

Dion Wiisbye Olsen
direktør

Bestyrelse

Thomas Vang Christensen
formand

Dion Wiisbye Olsen

Peiter Olsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i TP Udlejning A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for TP Udlejning A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Hillerød, den 13. februar 2024

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Aslund Pedersen
statsautoriseret revisor
mne17120

Michael Blom
statsautoriseret revisor
mne32797

Selskabsoplysninger

Selskabet	TP Udlejning A/S Lokesvej 8 3400 Hillerød CVR-nr: 31 85 51 60 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 21. november 2008 Regnskabsår: 16. regnskabsår Hjemstedskommune: Hillerød
Bestyrelse	Thomas Vang Christensen, formand Dion Wiisbye Olsen Peiter Olsen
Direktion	Dion Wiisbye Olsen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Milnersvej 43 3400 Hillerød
Pengeinstitut	Spar Nord

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		5.096.244	6.296.395
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-899.499	-1.292.887
Resultat før finansielle poster		4.196.745	5.003.508
Finansielle indtægter	4	196.425	500
Finansielle omkostninger	5	-461.572	-414.394
Resultat før skat		3.931.598	4.589.614
Skat af årets resultat	6	-841.248	-992.180
Årets resultat		3.090.350	3.597.434

Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	10.000.000	0
Overført resultat	-6.909.650	3.597.434
	3.090.350	3.597.434

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		12.189.681	44.882.112
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		3.971	7.942
Indretning af lejede lokaler		282.828	129.326
Materielle anlægsaktiver	7	12.476.480	45.019.380
Andre tilgodehavender	8	250.934	250.934
Finansielle anlægsaktiver		250.934	250.934
Anlægsaktiver		12.727.414	45.270.314
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		17.258	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		23.196.425	0
Andre tilgodehavender		226.953	912.716
Periodeafgrænsningsposter		0	2.723
Tilgodehavender		23.440.636	915.439
Omsætningsaktiver		23.440.636	915.439
Aktiver		36.168.050	46.185.753

Balance 31. december

Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		4.974.237	13.034.658
Overført resultat		11.374.254	10.223.483
Foreslået udbytte for regnskabsåret		10.000.000	0
Egenkapital		26.848.491	23.758.141
Hensættelse til udskudt skat		1.631.581	4.853.909
Hensatte forpligtelser		1.631.581	4.853.909
Gæld til realkreditinstitutter		0	9.402.124
Langfristede gældsforpligtelser	9	0	9.402.124
Gæld til realkreditinstitutter	9	0	544.027
Kreditinstitutter		534.802	2.155.339
Leverandører af varer og tjenesteydelser		34.111	244.696
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.040.747	0
Selskabsskat		4.063.576	2.922.744
Anden gæld		1.077.181	1.575.213
Periodeafgrænsningsposter		937.561	729.560
Kortfristede gældsforpligtelser		7.687.978	8.171.579
Gældsforpligtelser		7.687.978	17.573.703
Passiver		36.168.050	46.185.753
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	13.034.658	10.223.483	0	23.758.141
Skat af årets opskrivning	0	2.273.452	0	0	2.273.452
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-10.228.279	10.228.279	0	0
Skat af opløsning af op- skrivningshenlæggelser	0	0	-2.273.452	0	-2.273.452
Årets af- og nedskrivning	0	-105.594	105.594	0	0
Årets resultat	0	0	-6.909.650	10.000.000	3.090.350
Egenkapital 31. december	500.000	4.974.237	11.374.254	10.000.000	26.848.491

Noter til årsregnskabet

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.

2. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning og fremleje af ejendomme.

3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver

	2023	2022
	DKK	DKK
	899.499	1.292.887
	<u>899.499</u>	<u>1.292.887</u>

4. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter

	2023	2022
	DKK	DKK
	196.425	0
	0	500
	<u>196.425</u>	<u>500</u>

5. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

	2023	2022
	DKK	DKK
	40.747	0
	420.825	414.394
	<u>461.572</u>	<u>414.394</u>

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
6. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	4.063.576	2.922.744
Årets udskudte skat	-3.222.328	-1.930.564
	841.248	992.180

7. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, drifts-materiel og inventar	Indretning af lejede lokaler
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	37.655.925	19.855	268.196
Tilgang i årets løb	1.662.888	0	213.392
Afgang i årets løb	-31.688.997	0	0
Kostpris 31. december	7.629.816	19.855	481.588
Opskrivninger 1. januar	17.665.624	0	0
Årets tilbageførsler af opskrivninger på afhændede aktiver	-10.552.986	0	0
Opskrivninger 31. december	7.112.638	0	0
Ned- og afskrivninger 1. januar	10.439.439	11.913	138.870
Årets afskrivninger	845.633	3.971	59.890
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-8.732.299	0	0
Ned- og afskrivninger 31. december	2.552.773	15.884	198.760
Regnskabsmæssig værdi 31. december	12.189.681	3.971	282.828

8. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Andre tilgodehavender
	DKK
Kostpris 1. januar	250.934
Kostpris 31. december	250.934
Regnskabsmæssig værdi 31. december	250.934

Noter til årsregnskabet

2023	2022
DKK	DKK

9. 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	0	7.226.152
Mellem 1 og 5 år	0	2.175.972
Langfristet del	0	9.402.124
Inden for 1 år	0	544.027
	<u>0</u>	<u>9.946.151</u>

2023	2022
DKK	DKK

10. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	0	33.192.735
---	---	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af	12.189.681	44.882.113
---	------------	------------

Leje- og leasingforpligtelser

Huslejeoplygtelse udgør	873.804	857.406
-------------------------	---------	---------

Andre eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter i henhold til skattelovens regler solidarisk for skat af koncernenssambeskattede indkomst og ligeledes for eventuelleforpligtelser 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 2023.

Noter til årsregnskabet

11. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TP Udlejning A/S for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023 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 "Andre forpligtelser".

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

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Noter til årsregnskabet

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under dagsværdireserven for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen for så vidt angår den effektive del af sikringen, mens den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendomme indregnes linært over lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

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

Bruttoresultat

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og 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 består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Noter til årsregnskabet

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles materielle anlægsaktiver til dagsværdi.

Ejendommene er til salg og reguleres til forventet salgspris med fradrag af anslåede salgsomkostninger. Nedskrivninger foretages over resultatopgørelsen mens opskrivninger indregnes direkte på egenkapitalen med fradrag af udskudt skat på opskrivningen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på ejendommen.

Dagsværdien af materielle anlægsaktiver er pr. 31. december 2023 er indarbejdet på baggrund af udbudsmateriale .

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

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

Øvrige bygninger	50 år
Indretning af lejede lokaler	10 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

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.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter huslejedeposita.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Noter til årsregnskabet

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 gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.