

# TP Bolig ApS

Smedebakken 11, 5792 Årslev  
CVR-nr. 32 28 35 51

## Årsrapport for 2018

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 17.05.19

Thomas Haugaard Strandby Pedersen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

---

---

**Selskabet**

---

TP Bolig ApS  
Smedebakken 11  
5792 Årslev  
Telefon: 40 28 00 37  
Hjemsted: Odense  
CVR-nr.: 32 28 35 51  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Direktør Thomas Haugaard Strandby Pedersen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for TP Bolig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab har assisteret med bogføring, og jeg skal bekræfte, at jeg har gennemgået og godkendt resultatet af denne assistance.

Årslev, den 17. maj 2019

### **Direktionen**

Thomas Haugaard Strandby Pedersen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i TP Bolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TP Bolig ApS for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 17. maj 2019

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jacob Pedersen  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne33725

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendomme.

### Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser.

Følsomhed på årets resultat og egenkapital ved ændring i afkastkravet:

Afkastkrav	6,50%	6,75%	7,00%	7,25%	7,50%
Værdi af ejendom	16.704.000	16.085.000	15.511.000	14.976.000	14.475.000
Årets resultat	1.309.518	826.518	378.518	-38.482	-429.482
Egenkapital	5.620.155	5.137.155	4.689.155	4.272.155	3.881.155

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på DKK 378.518 mod DKK 508.900 for tiden 01.01.17 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.689.155.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2018 DKK	2017 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.010.943</b>	<b>813.917</b>
2	Personaleomkostninger	-217.275	-120.972
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>793.668</b>	<b>692.945</b>
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>793.668</b>	<b>692.945</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-122.000	151.000
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>671.668</b>	<b>843.945</b>
	Andre driftsomkostninger	-44.700	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>626.968</b>	<b>843.945</b>
	Finansielle indtægter	18.587	8.861
	Finansielle omkostninger	-216.485	-229.934
	<b>Resultat før skat</b>	<b>429.070</b>	<b>622.872</b>
3	Skat af årets resultat	-50.552	-113.972
	<b>Årets resultat</b>	<b>378.518</b>	<b>508.900</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	378.518	508.900
	<b>I alt</b>	<b>378.518</b>	<b>508.900</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsjendomme	15.511.162	16.633.162
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>15.511.162</b>	<b>16.633.162</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>15.511.162</b>	<b>16.633.162</b>
	Andre tilgodehavender	41.086	81.473
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>41.086</b>	<b>81.473</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>166.674</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>207.760</b>	<b>81.473</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>15.718.922</b>	<b>16.714.635</b>



	31.12.18	31.12.17
Note	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	4.564.155	4.185.637
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.689.155</b>	<b>4.310.637</b>
Hensættelser til udskudt skat	149.587	261.791
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>149.587</b>	<b>261.791</b>
<sup>5</sup> Gæld til realkreditinstitutter	9.970.952	10.599.516
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.970.952</b>	<b>10.599.516</b>
<sup>5</sup> Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	102.048	76.429
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	351.034
Leverandører af varer og tjenesteydelser	44.805	151.870
Selskabsskat	126.756	62.330
Anden gæld	605.761	876.156
Periodeafgrænsningsposter	29.858	24.872
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>909.228</b>	<b>1.542.691</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.880.180</b>	<b>12.142.207</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>15.718.922</b>	<b>16.714.635</b>

<sup>6</sup> Eventualforpligtelser

<sup>7</sup> Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18			
Saldo pr. 01.01.18	125.000	4.185.637	4.310.637
Forslag til resultatdisponering	0	378.518	378.518
Saldo pr. 31.12.18	125.000	4.564.155	4.689.155

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2018 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Følsomhed på årets resultat og egenkapital ved ændring i diskonteringsfaktoren/afkastkravet:

Afkastkrav	6,50%	6,75%	7,00%	7,25%	7,50%
Værdi af ejendom	16.704.000	16.085.000	15.511.000	14.976.000	14.475.000
Årets resultat	1.309.518	826.518	378.518	-38.482	-429.482
Egenkapital	5.620.155	5.137.155	4.689.155	4.272.155	3.881.155

## 2. Personaleomkostninger

Lønninger	199.434	102.644
Andre omkostninger til social sikring	11.682	11.662
Andre personaleomkostninger	6.159	6.666
I alt	217.275	120.972
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	2

## 3. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	162.756	110.330
Årets regulering af udskudt skat	-112.204	3.642
I alt	50.552	113.972

#### 4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.18	13.396.997
Afgang i året	-706.227
Kostpris pr. 31.12.18	12.690.770
Opskrivninger pr. 01.01.18	3.236.165
Opskrivninger i året	-122.000
Opskrivninger pr. 31.12.18	3.114.165
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-293.773
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.18	-293.773
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	15.511.162
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.18	12.690.770

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på 7%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 1.415. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

## 5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.18	Gæld i alt 31.12.17
Gæld til realkreditinstitutter	102.048	7.884.856	10.073.000	10.675.945
I alt	102.048	7.884.856	10.073.000	10.675.945

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.18.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 10.073 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 15.511

Til sikkerhed for gæld til ejerforeninger t.DKK 91 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 15.511.

## 8. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

### LEASINGKONTRAKTER

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ejendomsomkostninger og vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter årets vareforbrug målt til kostpris med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder nedskrivninger i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Investeringsøjendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.



## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.