

**TP Bolig ApS**

**Svendborgvej 472**

**5260 Odense S**

CVR-nr. 32 28 35 51

**Årsrapport 2015**

(7. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 20/6 2016

---

Thomas Standby Pedersen  
Dirigent

# Beierholm

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance pr. 31. december	11
Noter til årsregnskabet	13

**Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for TP Bolig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse 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.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2016 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 20. juni 2016

**Direktion**

Thomas Strandby Pedersen  
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### ***Til kapitalejeren i TP Bolig ApS***

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for TP Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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****Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering****Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Selskabet har i løbet af regnskabsåret fejllindberettet moms, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Forholdet er ved regnskabsafslutningen korrigeret.

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

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

Odense, den 20. juni 2016

**Beierholm**

statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 34 71 30 22

Jacob Pedersen  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	TP Bolig ApS Svendborgvej 472 5260 Odense S CVR-nr.: 32 28 35 51 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Stiftet: 1. januar 2009 Hjemsted: Odense
<b>Direktion</b>	Thomas Strandby Pedersen, direktør
<b>Revision</b>	Beierholm statsautoriserede revisorer Munkehatten 1B 5220 Odense SØ
<b>Pengeinstitut</b>	Fynske Bank

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på kr. 334.593, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 3.562.162.

I 2015 har selskabet fortsat ingen problemer kunne genudleje af opsagte lejemål.

### Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Selskabet har etableret egen håndværkerafdeling, der udover egne opgaver forestår salg til eksterne parter, såvel privat som erhverv, denne del af været underskudsgivende for virksomheden, og er under omstrukturering.

### Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

#### Drift

Selskabets anlægsaktiver er primært beboelsesejendomme, og det forventes at genudleje til gældende lejeniveau. Samtidig forventes uændrede vedligeholdelsesomkostninger, da selskabets ejendomme er i generelt god stand.

#### Markedsrisici

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme er fastsat ud fra et vurderet markedsafkast på 6,75%. Såfremt markedsafkastet ændres, påvirkes selskabet således:

Afkastkrav	Værdi af ejendomme	Ændring
5,75%	19.613.000	2.908.000
6,00%	18.795.000	2.090.000
6,25%	18.042.000	1.337.000
6,50%	17.351.000	646.000
6,75%	16.705.000	-
7,00%	16.112.000	-593.000
7,25%	15.556.000	-1.149.000
7,50%	15.033.000	-1.672.000
7,75%	14.552.000	-2.153.000

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for TP Bolig ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **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**

Indtægter indeholder huslejeindtægt eksklusiv lejernes omkostningsrefusion, men inklusiv offentlige tilskud samt værdiregulering af inversteringsejendomme. Nettoomsætningen indregnes i takt med et den konstateres indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres .

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter.

### **Omkostninger**

Udlejningsomkostninger indeholder investeringsejendommens driftsomkostninger, herunder vedligeholdelse, renovation, skatter og afgifter, administration og forsikring, der knytter sig til driften af de enkelte udlejningsejendomme.

Omkostningsrefusion fra lejere af forbrugsafgifter mv. indregnes i balancen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der ikke direkte er tilknyttet den enkelte ejendom.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter samt reguleringer til dagsvædi af realkreditlån og lån til kreditinstitutter.

### 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.

### Materielle anlægsaktiver

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.

Kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen omfatter tillige renoveringer af investeringsejendommene.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 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 individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat 6,75%

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og 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.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4 år
---	------

### Skyldig skat og udskudt skat

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 acontoskatte.

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.

**Anvendt regnskabspraksis**

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

**Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er målt til kursværdi.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

**Periodeafgrænsningsposter (forudbetalte indtægter)**

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.279.477</b>	<b>1.771.971</b>
Personaleomkostninger		<u>-1.202.644</u>	<u>-565.173</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>76.833</b>	<b>1.206.798</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-9.063	-9.871
Værdiregulering af investeringsaktiver	2	<u>-90.341</u>	<u>-154.756</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-22.571</b>	<b>1.042.171</b>
Finansielle indtægter		0	265
Finansielle omkostninger		<u>-487.922</u>	<u>-483.551</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-510.493</b>	<b>558.885</b>
Skat af årets resultat	1	<u>175.900</u>	<u>-54.135</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-334.593</u></b>	<b><u>504.750</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		50.600	99.800
Overført resultat		<u>-385.193</u>	<u>404.950</u>
		<b><u>-334.593</u></b>	<b><u>504.750</u></b>

## Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3		
Grunde og bygninger		16.704.165	18.472.785
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>29.352</u>	<u>27.435</u>
		<u>16.733.517</u>	<u>18.500.220</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>16.733.517</b></u>	<u><b>18.500.220</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Varebeholdninger</b>			
Råvarer og hjælpematerialer		<u>10.000</u>	<u>15.000</u>
		<u>10.000</u>	<u>15.000</u>
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		91.200	180.251
Andre tilgodehavender		22.825	118.254
Periodeafgrænsningsposter		<u>10.300</u>	<u>0</u>
		<u>124.325</u>	<u>298.505</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>134.325</b></u>	<u><b>313.505</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><b>16.867.842</b></u>	<u><b>18.813.725</b></u>

## Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
	4		
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.386.562	3.771.758
Foreslået udbytte for regnskabsåret		50.600	99.800
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>3.562.162</b>	<b>3.996.558</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>			
Hensættelse til udskudt skat		258.340	434.240
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>258.340</b>	<b>434.240</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	5		
Gæld til realkreditinstitutter		10.743.394	11.918.270
Andre kreditinstitutter		0	282.700
		10.743.394	12.200.970
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
	5		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		55.036	345.696
Kreditinstitutter		406.428	457.471
Leverandører af varer og tjenesteydelser		281.120	91.244
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		519.699	382.842
Selskabsskat		278.214	278.214
Anden gæld		751.716	598.949
Periodeafgrænsningsposter		11.733	27.541
		2.303.946	2.181.957
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>13.047.340</b>	<b>14.382.927</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>16.867.842</b>	<b>18.813.725</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	194.089
Årets udskudte skat	<u>-175.900</u>	<u>-139.954</u>
	<b><u>-175.900</u></b>	<b><u>54.135</u></b>
<b>2 Værdiregulering af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	-8.691	-178.444
Salg af investeringsejendomme	<u>-184.924</u>	<u>0</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-193.615</u>	<u>-178.444</u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>103.274</u>	<u>23.688</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>103.274</u>	<u>23.688</u>
	<b><u>-90.341</u></b>	<b><u>-154.756</u></b>

## Noter til årsregnskabet

## 3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygning- er	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar
Kostpris 1. januar 2015	15.038.271	120.948
Tilgang i årets løb	57.691	49.980
Afgang i årets løb	<u>-1.442.826</u>	<u>-43.880</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>13.653.136</u>	<u>127.048</u>
Opskrivninger 1. januar 2015	3.434.514	0
Årets nedskrivninger	-8.691	0
Årets tilbageførsler af opskrivninger på afhændede aktiver	<u>-374.794</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2015	<u>3.051.029</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	0	93.513
Årets afskrivninger	0	10.543
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>-6.360</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>0</u>	<u>97.696</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u>16.704.165</u></b>	<b><u>29.352</u></b>

## Noter til årsregnskabet

## 4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	3.771.755	99.800	3.996.555
Betalt ordinært udbytte	0	0	-99.800	-99.800
Årets resultat	0	-385.193	50.600	-334.593
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>125.000</b>	<b>3.386.562</b>	<b>50.600</b>	<b>3.562.162</b>

Selskabskapitalen består af 1.250 anparter à nominelt kr. 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	12.008.466	10.798.430	55.036	9.769.000
Andre kreditinstitutter	538.200	0	0	0
	<b>12.546.666</b>	<b>10.798.430</b>	<b>55.036</b>	<b>9.769.000</b>

## 6 Eventualposter mv.

Ingen.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 10.774, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 16.704.

Til sikkerhed for gæld til ejerforeninger har virksomheden givet pant t.kr 91 t.kr i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 16.704.

Til sikkerhed for bankgæld har virksomheden givet pant t.kr 4.170 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 16.704.