

TP Bolig ApS

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

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 30.04.20

Thomas Haugaard Strandby Pedersen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	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 01.01.19 - 31.12.19 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. 31.12.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

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 30. april 2020

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 01.01.19 - 31.12.19 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 30. april 2020

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 01.01.19 - 31.12.19 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 afkastkravet:

Afkastkrav	6,50%	6,75%	7,00%	7,25%	7,50%
Værdi af ejendom	15.077.000	14.520.000	14.002.000	13.519.000	13.067.000
Årets resultat	1.198.344	763.344	359.344	-17.656	-369.656
Egenkapital	5.887.499	5.452.499	5.048.499	4.671.499	4.319.499

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.19 - 31.12.19 udviser et resultat på DKK 359.344 mod DKK 378.518 for tiden 01.01.18 - 31.12.18. Balancen viser en egenkapital på DKK 5.048.499.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2019 DKK	2018 DKK
	Bruttofortjeneste	936.714	1.010.943
2	Personaleomkostninger	-114.019	-217.275
	Resultat før af- og nedskrivninger	822.695	793.668
	Resultat før dagsværdireguleringer	822.695	793.668
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	74.000	-122.000
	Resultat af primær drift	896.695	671.668
	Andre driftsomkostninger	-302.142	-44.700
	Resultat før finansielle poster	594.553	626.968
	Finansielle indtægter	49.113	18.587
	Finansielle omkostninger	-234.778	-216.485
	Resultat før skat	408.888	429.070
3	Skat af årets resultat	-49.544	-50.552
	Årets resultat	359.344	378.518
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	359.344	378.518
	I alt	359.344	378.518

AKTIVER		31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	14.002.162	15.511.162
	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	95.320	0
4	Materielle anlægsaktiver i alt	14.097.482	15.511.162
	Anlægsaktiver i alt	14.097.482	15.511.162
	Andre tilgodehavender	15.129	41.086
	Tilgodehavender i alt	15.129	41.086
	Likvide beholdninger	1.804.562	166.674
	Omsætningsaktiver i alt	1.819.691	207.760
	Aktiver i alt	15.917.173	15.718.922

		31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	4.923.499	4.564.155
	Egenkapital i alt	5.048.499	4.689.155
	Hensættelser til udskudt skat	68.539	149.587
	Hensatte forpligtelser i alt	68.539	149.587
5	Gæld til realkreditinstitutter	9.898.547	9.970.952
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.898.547	9.970.952
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	344.522	102.048
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.000	44.805
	Selskabsskat	108.592	126.756
	Anden gæld	364.479	605.761
	Periodeafgrænsningsposter	43.995	29.858
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	901.588	909.228
	Gældsforpligtelser i alt	10.800.135	10.880.180
	Passiver i alt	15.917.173	15.718.922

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19			
Saldo pr. 01.01.19	125.000	4.564.155	4.689.155
Forslag til resultatdisponering	0	359.344	359.344
Saldo pr. 31.12.19	125.000	4.923.499	5.048.499

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2019 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	15.077.000	14.520.000	14.002.000	13.519.000	13.067.000
Årets resultat	1.198.344	763.344	359.344	-17.656	-369.656
Egenkapital	5.887.499	5.452.499	5.048.499	4.671.499	4.319.499

2. Personaleomkostninger

Lønninger	102.660	199.434
Andre omkostninger til social sikring	8.081	11.682
Andre personaleomkostninger	3.278	6.159
I alt	114.019	217.275
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	2	2

3. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	130.592	162.756
Årets regulering af udskudt skat	-81.048	-112.204
I alt	49.544	50.552

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Forudbetalin- ger for materi- elle anlægsakti- ver
Kostpris pr. 01.01.19	12.690.770	0
Tilgang i året	0	95.320
Afgang i året	-1.334.174	0
Kostpris pr. 31.12.19	11.356.596	95.320
Opskrivninger pr. 01.01.19	2.820.392	0
Tilbageførsel af opskrivninger fra tidligere år	-248.826	0
Opskrivninger i året	74.000	0
Opskrivninger pr. 31.12.19	2.645.566	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	14.002.162	95.320
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.19	11.107.769	95.320

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 1.433. 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 31.12.19	Gæld i alt 31.12.18
Gæld til realkreditinstitutter	344.522	7.834.511	10.243.069	10.073.000
I alt	344.522	7.834.511	10.243.069	10.073.000

6. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.19.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 10.263 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 14.002.

Til sikkerhed for gæld til ejerforeninger t.DKK 86 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 14.002.

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.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og ejendomsomkostninger 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.

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.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Af- og nedskrivninger

Investeringssejendomme 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 renteomkostninger m.v.

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

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme 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. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringssejendomme 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.

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver omfatter betalinger til leverandører forud for leveringstidspunktet.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger 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.

Aktuelle og udskudte skatter

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

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.