

# TP Bolig ApS

Kløvervej 25, 5792 Årslev  
CVR-nr. 32 28 35 51

## Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 06.07.23

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 - 18

---

---

**Selskabet**

---

TP Bolig ApS  
Kløvervej 25  
5792 Årslev

Telefon: 30 11 43 66  
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 01.01.22 - 31.12.22 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. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Årslev, den 6. juli 2023

**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 01.01.22 - 31.12.22 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 6. juli 2023

### **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 01.01.22 - 31.12.22 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendommen til dagsværdi og anvender en afkastbaseret model til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 2.267 pr. 31.12.22. Der er knyttet en usikkerhed opgørelsen

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

Diskonteringsfaktor/ Afkastkrav	7,00%	7,25%	7,50%	7,75%	8,00%
Værdi af ejendom t.DKK	2.431	2.346	2.267	2.195	2.126
Årets resultat t.DKK	-725	-968	-889	-961	-1.030
Egenkapital t.DKK	3.288	3.045	-3.124	3.052	2.983

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK -888.544 mod DKK -408.593 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 3.123.978.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2022 DKK	2021 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>146.630</b>	<b>312.024</b>
2 Personaleomkostninger	-98.472	-38.558
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>48.158</b>	<b>273.466</b>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>48.158</b>	<b>273.466</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-194.000	0
Andre driftsomkostninger	-436.319	-514.805
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-582.161</b>	<b>-241.339</b>
Finansielle indtægter	116.478	307.419
Finansielle omkostninger	-422.861	-270.401
<b>Resultat før skat</b>	<b>-888.544</b>	<b>-204.321</b>
3 Skat af årets resultat	0	-204.272
<b>Årets resultat</b>	<b>-888.544</b>	<b>-408.593</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	58.900	57.200
Overført resultat	-947.444	-465.793
<b>I alt</b>	<b>-888.544</b>	<b>-408.593</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	2.267.000	4.317.999
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.267.000</b>	<b>4.317.999</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.267.000</b>	<b>4.317.999</b>
	Tilgodehavende selskabsskat	12.115	0
	Andre tilgodehavender	122.804	96.646
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>134.919</b>	<b>96.646</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.023.408	1.928.751
	<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>2.023.408</b>	<b>1.928.751</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>422.168</b>	<b>624.047</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.580.495</b>	<b>2.649.444</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.847.495</b>	<b>6.967.443</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	2.940.078	3.887.522
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	58.900	57.200
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.123.978</b>	<b>4.069.722</b>
5	Gæld til realkreditinstitutter	1.448.176	2.481.444
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.448.176</b>	<b>2.481.444</b>
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	71.041	145.638
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	77.125	43.856
	Selskabsskat	0	3.036
	Anden gæld	127.175	217.166
	Periodeafgrænsningsposter	0	6.581
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>275.341</b>	<b>416.277</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.723.517</b>	<b>2.897.721</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>4.847.495</b>	<b>6.967.443</b>

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22				
Saldo pr. 01.01.22	125.000	3.887.522	57.200	4.069.722
Betalt udbytte	0	0	-57.200	-57.200
Forslag til resultatdisponering	0	-947.444	58.900	-888.544
Saldo pr. 31.12.22	125.000	2.940.078	58.900	3.123.978

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2022 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendommen til dagsværdi og anvender en afkastbaseret model til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 2.267 pr. 31.12.22. Der er knyttet en usikkerhed opgørelse

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

Diskonteringsfaktor/ Afkastkrav	7,00%	7,25%	7,50%	7,75%	8,00%
Værdi af ejendom t.DKK	2.431	2.346	2.267	2.195	2.126
Årets resultat t.DKK	-725	-968	-889	-961	-1.030
Egenkapital t.DKK	3.288	3.045	3.124	3.052	2.983

---

	2022	2021
	DKK	DKK

---

**2. Personalemkostninger**

Lønninger	80.552	20.790
Andre omkostninger til social sikring	14.943	13.375
Andre personaleomkostninger	2.977	4.393

---

I alt	98.472	38.558
-------	--------	--------

---

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	2
--	---	---

---

**3. Skat af årets resultat**

Årets aktuelle skat	0	36.036
Årets regulering af udskudt skat	0	168.236

---

I alt	0	204.272
-------	---	---------

---

**4. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.22	3.559.131
Afgang i året	-1.417.240
Kostpris pr. 31.12.22	2.141.891
Opskrivninger pr. 01.01.22	758.869
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-439.760
Opskrivninger i året	-194.000
Opskrivninger pr. 31.12.22	125.109
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	2.267.000

**5. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Gæld til realkreditinstitutter	71.041	1.163.095	1.519.217	2.627.082
I alt	71.041	1.163.095	1.519.217	2.627.082

## 6. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.22	2.267.000	2.023.408	4.290.408
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-194.000	-130.342	-324.342

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelsen af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat og et afkastningskrav på 7,5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

## 7. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.22.

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.519 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 2.461.

## 9. 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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter 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.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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

Investeringsjendomme 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, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele 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.



## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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 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.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### 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.