

TP Bolig ApS

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

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 25.06.21

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
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 01.01.20 - 31.12.20 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. 31.12.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Årslev, den 25. juni 2021

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 01.01.20 - 31.12.20 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 25. juni 2021

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 01.01.20 - 31.12.20 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Ejendomme der er solgt i nyt år, er indregnet til handelspriser og priserne er fastholdt i ændringerne i følsomhedsanalysen.

Følsomhed på årets resultat og egenkapital ved ændring i afkastkravet:

Afkastkrav	6,50%	6,75%	7,00%	7,25%	7,50%
Værdi af ejendom	12.769.000	12.547.000	12.316.000	12.100.000	11.898.000
Årets resultat	-39.684	-233.684	-413.684	-581.684	-739.684
Egenkapital	5.422.499	5.228.499	5.048.499	4.880.499	4.722.499

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.20 - 31.12.20 udviser et resultat på DKK -413.684 mod DKK 359.344 for tiden 01.01.19 - 31.12.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.534.815.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2020 DKK	2019 DKK
	Bruttofortjeneste	735.530	936.714
2	Personaleomkostninger	-63.550	-114.019
	Resultat før af- og nedskrivninger	671.980	822.695
	Resultat før dagsværdireguleringer	671.980	822.695
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-483.040	74.000
	Resultat af primær drift	188.940	896.695
	Andre driftsomkostninger	-496.085	-302.142
	Resultat før finansielle poster	-307.145	594.553
	Finansielle indtægter	68.120	49.113
	Finansielle omkostninger	-321.036	-234.778
	Resultat før skat	-560.061	408.888
3	Skat af årets resultat	146.377	-49.544
	Årets resultat	-413.684	359.344

Forslag til resultatdisponering

Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	100.000	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	56.500	0
Overført resultat	-570.184	359.344
I alt	-413.684	359.344

AKTIVER		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	12.316.162	14.002.162
	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	95.320
4	Materielle anlægsaktiver i alt	12.316.162	14.097.482
	Anlægsaktiver i alt	12.316.162	14.097.482
	Udskudt skatteaktiv	168.236	0
	Andre tilgodehavender	58.007	15.129
	Tilgodehavender i alt	226.243	15.129
	Likvide beholdninger	253.185	1.804.562
	Omsætningsaktiver i alt	479.428	1.819.691
	Aktiver i alt	12.795.590	15.917.173

PASSIVER		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	4.353.315	4.923.499
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	56.500	0
	Egenkapital i alt	4.534.815	5.048.499
	Hensættelser til udskudt skat	0	68.539
	Hensatte forpligtelser i alt	0	68.539
5	Gæld til realkreditinstitutter	7.400.777	9.898.547
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.400.777	9.898.547
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	366.313	344.522
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.000	40.000
	Selskabsskat	40.398	108.592
	Anden gæld	390.733	364.479
	Periodeafgrænsningsposter	22.554	43.995
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	859.998	901.588
	Gældsforpligtelser i alt	8.260.775	10.800.135
	Passiver i alt	12.795.590	15.917.173

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20				
Saldo pr. 01.01.20	125.000	4.923.499	0	5.048.499
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-100.000	0	-100.000
Forslag til resultatdisponering	0	-470.184	56.500	-413.684
Saldo pr. 31.12.20	125.000	4.353.315	56.500	4.534.815

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2020 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Ejendomme der er solgt i nyt år, er indregnet til handelspriser og priserne er fastholdt i ændringerne i følsomhedsanalysen.

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	12.796.000	12.547.000	12.316.000	12.100.000	11.898.000
Årets resultat	-39.684	-233.684	-413.684	-581.684	-739.684
Egenkapital	5.422.499	5.228.499	5.048.499	4.880.499	4.722.499

2. Personaleomkostninger

Lønninger	54.687	102.660
Andre omkostninger til social sikring	6.337	8.081
Andre personaleomkostninger	2.526	3.278
I alt	63.550	114.019
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	2

3. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	90.398	130.592
Årets regulering af udskudt skat	-236.775	-81.048
I alt	-146.377	49.544

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.20	13.246.915
Tilgang i året	167.721
Afgang i året	-2.450.339
Kostpris pr. 31.12.20	10.964.297
Opskrivninger pr. 01.01.20	2.645.566
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-810.661
Opskrivninger i året	-483.040
Opskrivninger pr. 31.12.20	1.351.865
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	12.316.162

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 970. 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 31.12.20	Gæld i alt 31.12.19
Gæld til realkreditinstitutter	366.313	5.865.510	7.767.090	10.243.069
I alt	366.313	5.865.510	7.767.090	10.243.069

6. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.20	12.316.162
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-483.040

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.

7. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.20.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 7.780 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 12.316.

Til sikkerhed for gæld til ejerforeninger t.DKK 68 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 12.316.

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

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 rentekomkostninger 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.

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 salgskostninger 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.

9. 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.