

**TP Administration ApS**

**CVR-nummer 36682892**

**Internt årsregnskab 2020/2021**

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af internt årsregnskab	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

TP Administration ApS  
Gammel Strandvej 30 1. th  
2990 Nivå

CVR-nummer: 36682892  
Regnskabsperiode: 1. juli 2020 - 30. juni 2021

### Direktion

Preben Møller

### Revisor

Dansk Revision Slagelse  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Ndr. Ringgade 74  
4200 Slagelse

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt Internt årsregnskab for 2020/2021.

Det interne årsregnskab aflægges i overensstemmelse med den under anvendt regnskabspraksis beskrevne begrebsramme.

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt Internt årsregnskab for 2020/2021.

Det interne årsregnskab aflægges i overensstemmelse med den under anvendt regnskabspraksis beskrevne begrebsramme.

Det er min opfattelse, at det interne årsregnskab giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

Det er vor opfattelse, at det interne årsregnskab giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

Nivå, 9. december 2021

**Direktionen:**

Preben Møller

## Revisors erklæring om opstilling af internt årsregnskab

---

### Til ledelsen af TP Administration ApS

Vi har opstillet det interne årsregnskab for TP Administration ApS for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabets ledelse har tilvejebragt. Regnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere regnskabet i overensstemmelse med den regnskabspraksis, der er beskrevet i regnskabet under anvendt regnskabspraksis. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Det interne regnskab samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af det interne regnskab, er selskabets 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, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille regnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt regnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med den regnskabspraksis, der er beskrevet i regnskabet under anvendt regnskabspraksis.

I anvendt regnskabspraksis i det interne regnskab angives det grundlag, hvorpå regnskabet er udarbejdet. Det interne regnskab er således udelukkende tiltænkt til selskabets ledelses brug og kan være uegnet til andre formål.

Slagelse, 9. december 2021

### Dansk Revision Slagelse

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29919801

Jesper Risom  
Partner, Registreret revisor  
mne15744

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er investering i ejendomme og lejligheder og hermed efter ledelses skøn beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret haft normal udlejning. Endvidere er der solgt en lejlighed og købt en anden. Årets udvikling og resultat anses for mindre tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2020/21	2019/20
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. juli - 30. juni</b>		
	Lejeindtægter	126.300	141
	Skat og forsikringer	-1.769	-5
	Fællesudgifter	-48.550	-64
1	Vedligeholdelse	-91.648	-19
	<b>Nettoresultat ejendomsdrift</b>	<b>-15.668</b>	<b>54</b>
2	Administrationsomkostninger	-13.268	-11
	<b>Indtjeningsbidrag</b>	<b>-28.935</b>	<b>43</b>
3	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	42.725	150
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>13.790</b>	<b>193</b>
4	Finansielle omkostninger	-36.947	-42
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-23.158</b>	<b>151</b>
5	Skat af årets resultat	18.270	-33
	<b>Årets resultat</b>	<b>-4.888</b>	<b>118</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	-4.888	118
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-4.888</b>	<b>118</b>

		2020/21	2019/20
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 30. juni</b>		
	Investeringsejendomme	1.950.000	1.725
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.950.000</b>	<b>1.725</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.950.000</b>	<b>1.725</b>
	Tilgodehavende skat	0	1
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.950.000</b>	<b>1.726</b>



Note	Balance	2020/21 DKK	2019/20 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 30. juni</b>			
	Virksomhedskapital	50.000	50
	Overført resultat	236.991	242
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>286.991</b>	<b>292</b>
	Hensættelser til udskudt skat	436	56
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>436</b>	<b>56</b>
6	Kreditinstitutter	1.071.786	705
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.071.786</b>	<b>705</b>
7	Kreditinstitutter	59.231	204
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10
8	Gæld til associerede virksomheder	437.231	417
	Selskabsskat	34.461	0
9	Anden gæld	49.864	42
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>590.787</b>	<b>673</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.662.573</b>	<b>1.378</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>1.950.000</b>	<b>1.726</b>
10	Eventualforpligtelser		
11	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

---

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. juli - 30. juni			
Saldo primo	50	242	292
Årets resultat	0	-5	-5
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50</b>	<b>237</b>	<b>287</b>

	2020/21	2019/20
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK
<b>1 Vedligeholdelse</b>		
Vedligeholdelse Sorøparken 3. 3.tv	0	1
Vedligeholdelse Sorøparken 4. 2.th	47.306	0
Vedligeholdelse Brogade	0	8
Vedligeholdelse Teilmans Alle	43.558	0
El vand varme	784	9
<b>Vedligeholdelse i alt</b>	<b>91.648</b>	<b>19</b>
<b>2 Administrationsomkostninger</b>		
Porto	2.330	1
Revisorhonorar	10.938	10
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>13.268</b>	<b>11</b>
<b>3 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Andre driftsindtægter	6.025	150
Fortjeneste ved salg investeringsejendom	36.700	0
<b>Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt</b>	<b>42.725</b>	<b>150</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renter associerede virksomheder	8.460	16
Renter, pengeinstitutter	23.373	26
Renter, ej skattemæssig fradrag	114	1
Låneomkostninger	5.000	0
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>36.947</b>	<b>42</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	37.461	0
Regulering af udskudt skat	-55.731	33
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-18.270</b>	<b>33</b>

	2020/21	2019/20
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK
<b>6 Kreditinstitutter</b>		
Kreditinstitutter	698.786	0
Kreditinstitutter II	0	300
Kreditinstitutter III	425.000	450
Overført til kortfristet gæld	-52.000	-45
<b>Kreditinstitutter i alt</b>	<b>1.071.786</b>	<b>705</b>
<b>7 Kreditinstitutter</b>		
Andel af langfristet gæld, der forfalder indenfor 1 år	52.000	45
Pengeinstitutter	7.231	159
<b>Kreditinstitutter i alt</b>	<b>59.231</b>	<b>204</b>
<b>8 Gæld til associerede virksomheder</b>		
Gæld Calidus ApS	142.751	129
Gæld Thomas Gade ApS	294.480	289
<b>Gæld til associerede virksomheder i alt</b>	<b>437.231</b>	<b>417</b>
<b>9 Anden gæld</b>		
Modtaget forudbetaling	48.750	42
Skattekonto	1.114	0
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>49.864</b>	<b>42</b>
<b>10 Eventualforpligtelser</b>		
Ingen.		
<b>11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 1.235, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør TDKK 1.950. Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 35 deponeret til sikkerhed for ejerforening og TDKK 1.200 deponeret til sikkerhed for bankgæld.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

Internt årsregnskab for 2020/2021 er opstillet til selskabets interne brug og således ikke fuldt ud efter reglerne i årsregnskabsloven, idet resultatopgørelsen er opstillet efter dækningsbidragsmetoden. Det interne årsregnskab udarbejdes efter samme regnskabsprincipper som selskabets årsregnskab. De to regnskaber udviser samme resultat for regnskabsåret og samme egenkapital på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis beskrives i selskabets årsregnskab for året således:

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse

## Anvendt regnskabspraxis

---

med salget.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af værdiregulering af investeringsejendomme.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

### Balancen

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforskel på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

## Anvendt regnskabspraxis

---

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Preben Søren Møller (CPR valideret)

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-275040248105

IP: 194.182.xxx.xxx

2021-12-09 12:02:11 UTC

NEM ID 

## Jesper Risom

Registreret revisor

Serienummer: CVR:29919801-RID:1159963775302

IP: 188.120.xxx.xxx

2021-12-09 12:03:22 UTC

NEM ID 

## Preben Søren Møller (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-275040248105

IP: 194.182.xxx.xxx

2021-12-09 12:05:31 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 2DLUS-1ZIT4-23G14-41VSN-5Y5UX-T08TQ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>