

**TP Administration ApS**  
Gammel Strandvej 30 1. th  
2990 Nivå

CVR-nummer 36682892

**Årsrapport**  
1. juli 2019 - 30. juni 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 14. december 2020

---

Preben Møller  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

TP Administration ApS  
Gammel Strandvej 30 1. th  
2990 Nivå

CVR-nummer: 36682892  
Regnskabsperiode: 1. juli 2019 - 30. juni 2020

### Direktion

Preben Møller

### Revisor

Dansk Revision Slagelse  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Ndr. Ringgade 74  
4200 Slagelse

## Ledespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for TP Administration ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for TP Administration ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nivå, 14. december 2020

**Direktionen:**

Preben Møller

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i TP Administration ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TP Administration ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, 14. december 2020

### 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 og der er afholdt normal vedligeholdelsesudgifter.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

	2019/20	2018/19
Note	DKK	1.000 DKK
<b>Resultatopgørelse</b>		
<b>Perioden 1. juli - 30. juni</b>		
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>42.758</b>	<b>7</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	150.000	4
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>192.758</b>	<b>12</b>
Finansielle omkostninger	-41.840	-40
<b>Resultat før skat</b>	<b>150.917</b>	<b>-28</b>
Skat af årets resultat	-33.313	6
<b>Årets resultat</b>	<b>117.604</b>	<b>-22</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overført resultat	117.604	-22
<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>117.604</b>	<b>-22</b>
1	Antal beskæftigede	

		2019/20	2018/19
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 30. juni</b>		
2	Investeringsejendomme	1.725.000	1.575
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.725.000</b>	<b>1.575</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.725.000</b>	<b>1.575</b>
	Tilgodehavende skat	1.000	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.000</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.000</b>	<b>0</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.726.000</b>	<b>1.575</b>



		2019/20	2018/19
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. juni</b>		
	Virksomhedskapital	50.000	50
	Overført resultat	241.879	124
3	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>291.879</b>	<b>174</b>
	Hensættelser til udskudt skat	56.167	23
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>56.167</b>	<b>23</b>
	Kreditinstitutter	705.000	750
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>705.000</b>	<b>750</b>
	Kreditinstitutter	203.904	173
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10
	Gæld til associerede virksomheder	417.300	389
	Selskabsskat	0	14
	Anden gæld	41.750	43
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>672.954</b>	<b>628</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.377.954</b>	<b>1.378</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>1.726.000</b>	<b>1.575</b>
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	2019/20	2018/19
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

### 1 Antal beskæftigede

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).

### 2 Investeringsejendomme

Kostpris 1. juli	1.438.730	1.411
Tilgang i årets løb	0	28
Kostpris 30. juni	<u>1.438.730</u>	<u>1.439</u>
Dagsværdiregulering 1. juli	136.270	132
Årets dagsværdiregulering	150.000	4
Dagsværdireguleringer 30. juni	<u>286.270</u>	<u>136</u>
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b><u>1.725.000</u></b>	<b><u>1.575</u></b>

Investeringsejendomme består af 2 udlejningslejligheder beliggende i Sorø og Korsør. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	19/20	18/19
Vedligeholdelse pr. m2	50	50
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i % Korsør	6,25	6,25
Afkastkrav i % Sorø	5,00	6,00

3 Egenkapital	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	50	124	174
Årets resultat	0	118	118
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>50</u></b>	<b><u>242</u></b>	<b><u>292</u></b>

		2019/20	2018/19
<b>Noter</b>		DKK	1.000 DKK
<b>4</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	545.000	570
<b>5</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>		
	Ingen.		
<b>6</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
	Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 1.241, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør TDKK 1.725. Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 85 deponeret til sikkerhed for ejerforening og TDKK 1.156 deponeret til sikkerhed for bankgæld.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 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

## Anvendt regnskabspraksis

---

på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell 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 markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes 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 ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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

2020-12-15 12:20:48Z

NEM ID 

## Jesper Risom

Registreret revisor

Serienummer: CVR:29919801-RID:1159963775302

IP: 213.52.xxx.xxx

2020-12-15 12:22:20Z

NEM ID 

## Preben Søren Møller (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-275040248105

IP: 194.182.xxx.xxx

2020-12-15 12:26:14Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: J LXUU-KQE4B-LQ615-Q4CC1-TBHD6-S601D

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>