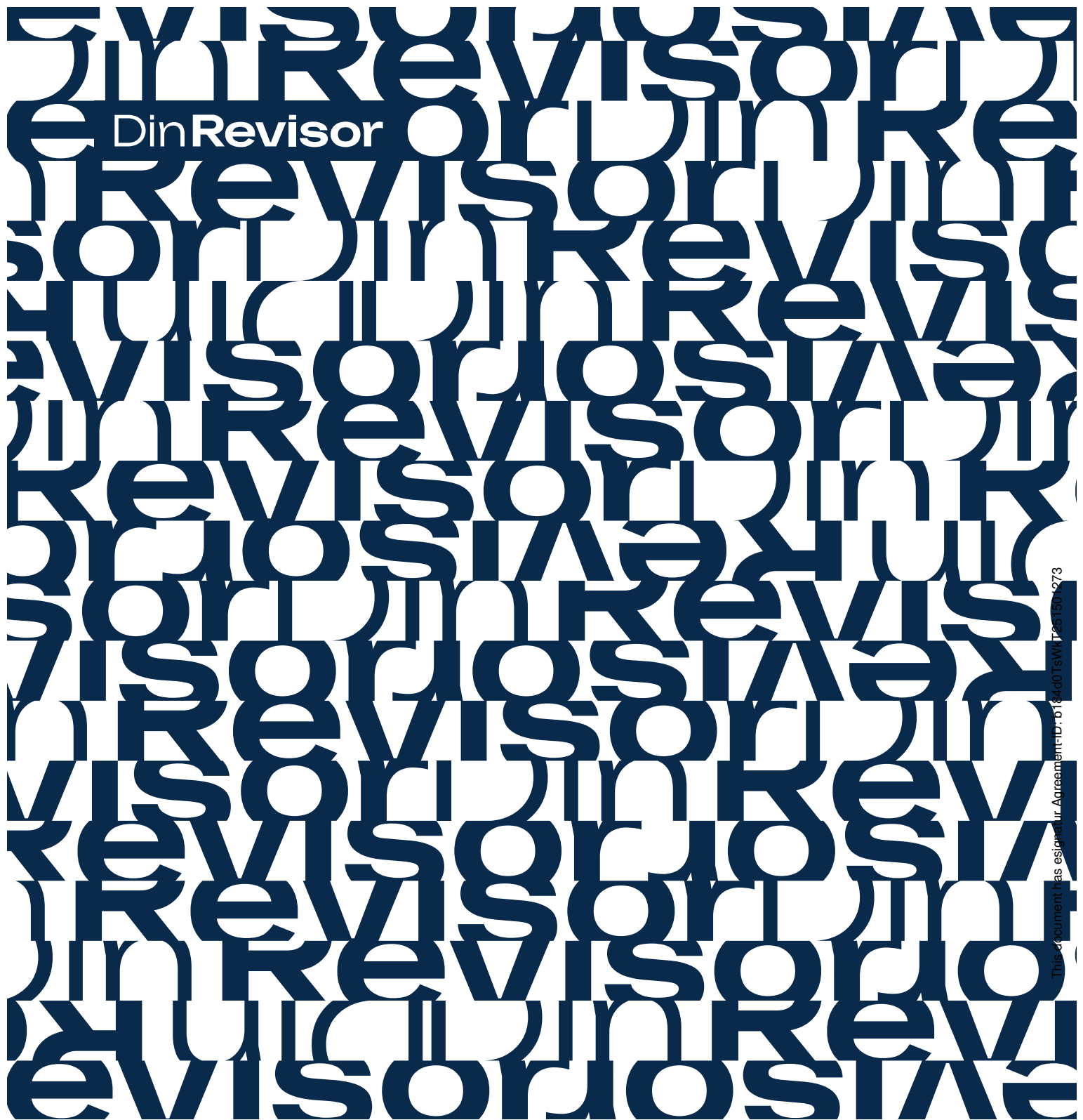


DinRevisor



This document has esignatur Agreement-ID: b184001sWK1251501273

# T.P Ejendomme ApS

Årsrapport

01.10.2022–30.09.2023

CVR 39 56 57 30

Fremlagt og godkendt af generalforsamlingen  
med dirigent Thomas Ekelund-Berthelsen d. 19.01.2024  
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for året 1/10 2022 - 30/9 2023	10
Balance pr. 30. september 2023	11
Noter til årsregnskabet	13

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

---

**Navn:** T.P Ejendomme ApS  
Svanevej 7  
3540 Lyngbe

**CVR-nr.:** 39 56 57 30  
**Regnskabsår:** 1/10 2022 - 30/9 2023

---

**Direktion**

---

Thomas Ekelund-Berthelsen  
Peter Anker Kristensen

---

**Revisor**

---

DinRevisor Lyngby A/S Godkendte Revisorer  
Godkendt revisionsvirksomhed  
Bagsværdvej 92  
2800 Kgs. Lyngby

**CVR-nr.:** 37 02 98 15

**Erklæringsgivende  
revisor:** Michel Mandrup

---

**Ejere**

---

Thomas Berthelsen Holding, Hillerød ApS, Lyngbe 50%  
Peter Anker Holding ApS, Græsted 50%

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/10 2022 - 30/9 2023, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning samt årsregnskabet, indeholdende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Ledelsesberetningen giver efter vor opfattelse en retvisende redegørelse.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Lynge, den 19. januar 2024

Underskrevet elektronisk, se bagerste side

### I direktionen

Thomas Ekelund-Berthelsen

Peter Anker Kristensen

### Generalforsamlingens beslutning om fravalg af revision.

Generalforsamlingen har besluttet at selskabets årsregnskaber for kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i T.P Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for T.P Ejendomme ApS for regnskabsåret 1/10 2022 - 30/9 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/10 2022 - 30/9 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

**Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion. En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis. Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kgs. Lyngby den 19. januar 2024  
DinRevisor Lyngby A/S Godkendte Revisorer  
Godkendt revisionsvirksomhed, CVR nr. 37029815

Michel Mandrup  
Registreret revisor  
mne33770  
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af investeringsejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Deposita er omklassificeret fra kort fristede gæld til langfristede gæld. Der er foretaget ændring af sammenligningstal. Ændringen har ingen påvirkning på resultatet eller egenkapitalen.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret, uanset betalingstidspunkt.

Omkostninger, der er medgået til solgte varer og ydelser, er medtaget i det år, hvori indtægten fra salget er medtaget.

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå 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 indregnes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme.

#### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsudlejning.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

#### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver består af årets værdireguleringer på investeringsejendomme.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og årets regulering af udskudt skat.

Aktuel skat beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst og måles på grundlag af gældende skattesats på balancedagen.

### Balancen

#### Anlægsaktiver

##### Investeringsejendomme (Porteføljeejendomme)

Investeringsejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendomme over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af eksternt vurderingsmand, en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommens nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene.

#### Nettoleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedslejen, indregnes reguleringer til markedslejen, når disse varsles overfor lejerens. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerne samt accessoriske ydelser, til erhvervslejemål. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber mv.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

### Omsætningsaktiver

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres til nettorealiseringsværdien med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte udbetalinger vedrørende omkostninger i efterfølgende regnskabsår.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudte skatteforpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat opgøres på grundlag af gældende skatteregler på balancetidspunktet og gældende skattesats på forventet udnyttelsestidspunkt.

### Gældsforpligtelser

#### Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter indregnes på optagelsestidspunktet til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gældsforpligtelser til amortiseret kostpris, således at kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet. Regnskabsposten indregnes under "Gæld til kreditinstitutter".

#### Gældsforpligtelser - i øvrigt

Andre gældsforpligtelser måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel restgæld.

### Aktuel skatteforpligtelse

Aktuel skatteforpligtelse indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års indkomster, og fratrukket betalte aconto skatter.

**Resultatopgørelse  
for året 1/10 2022 - 30/9 2023**

<u>Note</u>	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>769.053</b>	1.088.488
1 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	<b>6.021.730</b>	2.341.263
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>6.790.783</b>	3.429.751
Andre finansielle indtægter	<b>0</b>	566.255
Andre finansielle omkostninger	<b>-527.288</b>	-523.282
<b>Resultat før skat</b>	<b>6.263.495</b>	3.472.724
Skat af årets resultat	<b>-1.380.924</b>	-764.478
<b>Årets resultat</b>	<b>4.882.571</b>	2.708.246
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overført overskud eller underskud	<b>4.882.571</b>	2.708.246
<b>Disponeret i alt</b>	<b>4.882.571</b>	2.708.246

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

**Balance - Aktiver  
pr. 30. september 2023**

<u>Note</u>	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	<u>31.906.348</u>	<u>25.795.843</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>31.906.348</u>	<u>25.795.843</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>31.906.348</u>	<u>25.795.843</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	69.935	15.800
Periodeafgrænsningsposter	<u>6.278</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>76.213</u>	<u>15.800</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		
Likvide beholdninger	<u>360.419</u>	<u>324.144</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>360.419</u>	<u>324.144</u>
3 <b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>436.632</u>	<u>339.944</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>32.342.980</u></u>	<u><u>26.135.787</u></u>

**Balance - Passiver  
pr. 30. september 2023**

<u>Note</u>	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført overskud eller underskud	12.733.649	7.851.079
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>12.783.649</b>	<b>7.901.079</b>
<b>Hensatte forpligtigelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	3.056.382	1.731.602
<b>Hensatte forpligtigelser i alt</b>	<b>3.056.382</b>	<b>1.731.602</b>
<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	10.506.698	10.738.196
Modtagne forudbetalinger fra kunder	504.245	382.010
Gæld til kapitalinteresser	4.815.222	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	37.144	231.393
4 <b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>15.863.309</b>	<b>11.351.599</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	260.000	280.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	108.826	39.120
Leverandører af varer og tjenesteydelser	44.523	16.000
Gæld til kapitalinteresser	0	4.812.192
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	226.291	4.195
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>639.640</b>	<b>5.151.507</b>
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>16.502.949</b>	<b>16.503.106</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>32.342.980</b>	<b>26.135.787</b>
5 Sikkerheder og pantsætninger		
6 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver		

## Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2022/2023</u>																
<p><b>1 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver</b>            Dagsværdiregulering af investeringsejendomme, indtægt  <b>Dagsværdiregulering af investeringsaktiver i alt</b></p>	<hr style="border: 0.5px solid black;"/> <p style="text-align: right;"><b>6.021.730</b></p> <hr style="border: 0.5px solid black;"/> <p style="text-align: right;"><b>6.021.730</b></p> <hr style="border: 0.5px solid black;"/>																
<p><b>2 Investeringsejendomme</b>            Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi, på følgende grundlag.</p> <p>Afkastkrav/Bruttoleje:</p> <p><i>Boligejendomme</i></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 40%;"></th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">Beliggenhed/Stand</th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">Bruttoleje pr. kvm</th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">Afkastkrav</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Forstæder nord</td> <td style="text-align: center;">Sekundær</td> <td style="text-align: center;">kr. 697 - kr. 1.800</td> <td style="text-align: center;">5,00%-5,50%</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Kontorejendomme</i></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 40%;"></th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">Beliggenhed/Stand</th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">Bruttoleje pr. kvm</th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">Afkastkrav</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Forstæder nord</td> <td style="text-align: center;">Sekundær</td> <td style="text-align: center;">kr. 660</td> <td style="text-align: center;">5,50%</td> </tr> </tbody> </table>		Beliggenhed/Stand	Bruttoleje pr. kvm	Afkastkrav	Forstæder nord	Sekundær	kr. 697 - kr. 1.800	5,00%-5,50%		Beliggenhed/Stand	Bruttoleje pr. kvm	Afkastkrav	Forstæder nord	Sekundær	kr. 660	5,50%	
	Beliggenhed/Stand	Bruttoleje pr. kvm	Afkastkrav														
Forstæder nord	Sekundær	kr. 697 - kr. 1.800	5,00%-5,50%														
	Beliggenhed/Stand	Bruttoleje pr. kvm	Afkastkrav														
Forstæder nord	Sekundær	kr. 660	5,50%														
<p><b>3 Omsætningsaktiver</b>            Omsætningsaktiver, der forfalder efter 1 år udgør t.kr. 0.</p>																	
<p><b>4 Langfristede gældsforpligtigelser</b>            Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 10.183.</p>																	
<p><b>5 Sikkerheder og pantsætninger</b>            Prioritetsgæld til realkreditinstitutter hvor den samlede gæld udgør t.kr. 10.959 har pant t.kr. 11.738 i aktiver med regnskabsmæssig værdi t.kr. 30.106.</p>																	
<p><b>6 Eventualforpligtelser og eventualaktiver</b>            Selskabet har ingen eventualforpligtelser.</p>																	

## Peter Anker Kristensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Anker Kristensen

Direktør

På vegne af T.P Ejendomme ApS

ID: 3c27e38f-52c3-4f07-9f3e-8f4bf72a862f

Tidspunkt for underskrift: 19-01-2024 kl.: 17:41:00

Underskrevet med MitID



## Thomas Ekelund-Berthelsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Thomas Ekelund-Berthelsen

Direktør

På vegne af T.P Ejendomme ApS

ID: bd6c8a0a-9a4d-4d51-9dda-3a6d00694776

Tidspunkt for underskrift: 19-01-2024 kl.: 14:12:09

Underskrevet med MitID



## Thomas Ekelund-Berthelsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Thomas Ekelund-Berthelsen

Dirigent

På vegne af T.P Ejendomme ApS

ID: bd6c8a0a-9a4d-4d51-9dda-3a6d00694776

Tidspunkt for underskrift: 19-01-2024 kl.: 14:12:09

Underskrevet med MitID



## Michel Mandrup

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michel Mandrup

Registreret revisor

På vegne af DinRevisor Lyngby A/S Godkendte Revisorer

ID: 3798537d-5d64-4cbd-97f2-be3916f9fec9

Tidspunkt for underskrift: 22-01-2024 kl.: 08:56:18

Underskrevet med MitID

