



Tlf.: 76 35 56 00  
kolding@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kolding Åpark 8A, 7. sal  
DK-6000 Kolding  
CVR-nr. 20 22 26 70

**TIPCO APS**  
**GL STRANDVEJ 154, 5500 MIDDELFART**  
**ÅRSRAPPORT**  
**7. MAJ 2019 - 30. SEPTEMBER 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 1. marts 2021

---

Peter Elbæk

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 7. maj 2019 - 30. september 2020</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Tipco ApS Gl Strandvej 154 5500 Middelfart
	CVR-nr.: 40 50 09 44
	Stiftet: 7. maj 2019
	Hjemsted: Middelfart
	Regnskabsår: 7. maj 2019 - 30. september 2020
<b>Direktion</b>	Peter Elbæk
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 7. maj 2019 - 30. september 2020 for Tipco ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 7. maj 2019 - 30. september 2020.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 1. marts 2021

Direktion:

---

Peter Elbæk

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Tipco ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Tipco ApS for regnskabsåret 7. maj 2019 - 30. september 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Kolding, den 1. marts 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Claus Bonde Hansen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32055

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at udøve ejendomsudvikling og håndværksvirksomhed.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 7. MAJ - 30. SEPTEMBER

	Note	2019/20 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>488.135</b>
Personaleomkostninger.....	1	-554.484
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		124.462
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>58.113</b>
Andre finansielle omkostninger.....	2	-38.326
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>19.787</b>
Skat af årets resultat.....	3	-4.941
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>14.846</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....		14.846
<b>I ALT</b> .....		<b>14.846</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		890.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>890.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>890.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		192.516
Igangværende arbejder for fremmed regning.....	5	48.460
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>240.976</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>240.976</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>1.130.976</b>
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital.....		50.000
Overført resultat.....		14.846
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>64.846</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		4.941
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>4.941</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		474.512
Banklån.....		135.603
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>610.115</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		101.028
Prioritetsgæld.....		24.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		249.862
Anden gæld.....		76.184
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>451.074</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.061.189</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>1.130.976</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....</b>	<b>7</b>	



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 7. maj 2019.....	50.000	0	50.000
Forslag til resultatdisponering.....		14.846	14.846
<b>Egenkapital 30. september 2020.....</b>	<b>50.000</b>	<b>14.846</b>	<b>64.846</b>

## NOTER

	2019/20 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>		<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	
Løn og gager .....	536.590	
Andre omkostninger til social sikring.....	9.239	
Andre personaleomkostninger.....	8.655	
	<b>554.484</b>	
 <b>Andre finansielle omkostninger</b>		 <b>2</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	38.326	
	<b>38.326</b>	
 <b>Skat af årets resultat</b>		 <b>3</b>
Regulering af udskudt skat.....	4.941	
	<b>4.941</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>		 <b>4</b>
	Investeringseje domme	
Tilgang .....	765.538	
<b>Kostpris 30. september 2020.....</b>	<b>765.538</b>	
Årets opskrivninger .....	124.462	
<b>Opskrivninger 30. september 2020.....</b>	<b>124.462</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020.....</b>	<b>890.000</b>	

Dagsværdi af investeringsejendom fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav.

Ledelsen forventer at kunne opnå et afkast på 5,0 % på boligejendomme svarende til det generelle afkastkrav for boligejendomme i Middelfart. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed.

Nettolejen er opgjort til 45 tkr. på baggrund af indgåede lejekontrakter samt normalomkostninger for ejendommen. Ejendommen er fuldt udlejet.

## NOTER

	2020 kr.	Note
<b>Igangværende arbejder for fremmed regning</b>		<b>5</b>
Salgsværdi af udført arbejde.....	48.460	
<b>Igangværende arbejder for fremmed regning, netto.....</b>	<b>48.460</b>	
Der indregnes således:		
Igangværende arbejder for fremmed regning (aktiver).....	48.460	
	<b>48.460</b>	

<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	30/9 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2019 gæld i alt	<b>6</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....	498.512	24.000	378.000	0	
Banklån.....	142.603	7.000	108.000	0	
	<b>641.115</b>	<b>31.000</b>	<b>486.000</b>	<b>0</b>	

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 499 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. september 2020 udgør 890 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 150 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er i selskabets besiddelse.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Tipco ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Hvor der leveres produkter med høj grad af individuel tilpasning, foretages indregning i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved omsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan skønnes pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Oprævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Igangværende arbejder for fremmed regning**

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.