

TP Ejendomme Vejle ApS

Højderyggen 9, 7120 Vejle Øst

CVR-nr. 40 61 92 08

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. juni 2023

Dirigent:

.....
Torben Erik Sjøberg Pedersen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for TP Ejendomme Vejle ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 29. juni 2023
Direktion:

.....
Torben Erik Sjøberg
Pedersen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i TP Ejendomme Vejle ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TP Ejendomme Vejle ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er dit 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, som du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, den 29. juni 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik S. Meldahl
statsaut. revisor
mne28654

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	TP Ejendomme Vejle ApS
Adresse, postnr., by	Højderyggen 9, 7120 Vejle Øst
CVR-nr.	40 61 92 08
Stiftet	27. juni 2019
Hjemstedskommune	Vejle
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Torben Erik Sjøberg Pedersen, Direktør
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Lysholt Allé 10, 7100 Vejle

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på 1.091.955 kr. mod et overskud på 650.113 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 14.286.728 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2022	2021
	Bruttofortjeneste	1.467.763	1.386.551
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-8.194	-9.833
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.459.569	1.376.718
	Dagsværdiregulering af investerings_ejendomme	330.142	-150.957
	Resultat før finansielle poster	1.789.711	1.225.761
2	Finansielle indtægter	53.263	45.210
3	Finansielle omkostninger	-443.052	-437.508
	Resultat før skat	1.399.922	833.463
4	Skat af årets resultat	-307.967	-183.350
	Årets resultat	1.091.955	650.113
	 Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	300.000
	Overført resultat	1.091.955	350.113
		1.091.955	650.113

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2022	2021
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	40.183.853	39.703.711
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	8.194
		<u>40.183.853</u>	<u>39.711.905</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>40.183.853</u>	<u>39.711.905</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	203.783	422.507
	Andre tilgodehavender	60.469	23.073
		<u>264.252</u>	<u>445.580</u>
	Likvide beholdninger	<u>130.020</u>	<u>79.939</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>394.272</u>	<u>525.519</u>
	AKTIVER I ALT	<u>40.578.125</u>	<u>40.237.424</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2022	2021
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	50.000	50.000
	Overført resultat	14.236.728	13.144.773
	Foreslået udbytte	0	300.000
	Egenkapital i alt	14.286.728	13.494.773
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	2.712.750	2.641.921
	Hensatte forpligtelser i alt	2.712.750	2.641.921
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	20.814.619	21.437.449
		20.814.619	21.437.449
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	629.742	752.165
	Kreditinstitutter i øvrigt	0	237.852
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	16.528	53.239
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	166.769	83.930
	Gæld til tilknyttede virksomheder	411.067	190.053
	Skyldig selskabsskat	237.138	218.724
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	658.121	436.912
	Deposita	644.427	690.406
	Anden gæld	236	0
		2.764.028	2.663.281
	Gældsforpligtelser i alt	23.578.647	24.100.730
	PASSIVER I ALT	40.578.125	40.237.424

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
 8 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	13.144.773	300.000	13.494.773
Overført via resultatdisponering	0	1.091.955	0	1.091.955
Udloddet udbytte	0	0	-300.000	-300.000
Egenkapital				
31. december 2022	<u>50.000</u>	<u>14.236.728</u>	<u>0</u>	<u>14.286.728</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TP Ejendomme Vejle ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter mv., der indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringskriteriet.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftale vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration og omkostninger vedrørende lejemål, såsom skatter og afgifter, fællesomkostninger samt reparations- og vedligeholdelsesomkostninger mv. Vedligeholdelsesomkostninger indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Virksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme værdiansættes ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. dagsværdien opgøres ved beregning af ejendommens forventede fremtidige afkast ved anvendelse af en afkastbaseret model eller vurdering fra eksternt mægler og efterfølgende realiserede salgssummer mellem uafhængige parter, hvis sådanne handler forekommer.

Dagsværdien for investeringsejendomme, der indgår i selskabets ejendomsportefølje på regnskabsafslæggelsestidspunktet, fastsættes uden reduktion for forventede fremtidige salgs- eller afhændelsesomkostninger.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen.

Som en konsekvens af selskabets praksis med værdiansættelse af ejendomme til dagsværdi foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger herpå. Ejendomme antages endvidere ikke at være udsat for værdiforringelse som følge af løbende vedligeholdelse.

Ejendomme/projekter underopførelse måles til kostpris. I kostprisen indgår renter af kapital, som er lånt til finansiering af opførelse og som vedrører opførelsesperioden.

Dagsværdi:

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivtet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses er kategoriseret eller dagsværdihierakiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdi på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendt værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning 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.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenu og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsevnen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2022	2021	
2 Finansielle indtægter			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	1.493	
Andre finansielle indtægter	53.263	43.717	
	<u>53.263</u>	<u>45.210</u>	
3 Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	53	
Andre finansielle omkostninger	443.052	437.455	
	<u>443.052</u>	<u>437.508</u>	
4 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	237.138	218.724	
Årets regulering af udskudt skat	70.829	-35.374	
	<u>307.967</u>	<u>183.350</u>	
5 Materielle anlægsaktiver			
	Investerings-	Andre anlæg,	
kr.	ejendomme	driftsmateriel og	I alt
		inventar	
Kostpris 1. januar 2022	38.781.440	27.860	38.809.300
Tilgange	150.000	0	150.000
Kostpris 31. december 2022	<u>38.931.440</u>	<u>27.860</u>	<u>38.959.300</u>
Opskrivninger 1. januar 2022	922.271	0	922.271
Årets værdireguleringer	330.142	0	330.142
Opskrivninger 31. december 2022	<u>1.252.413</u>	<u>0</u>	<u>1.252.413</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	0	19.666	19.666
Afskrivninger	0	8.194	8.194
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>0</u>	<u>27.860</u>	<u>27.860</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>40.183.853</u>	<u>0</u>	<u>40.183.853</u>

Investeringsejendomme måles til dagsværdi (Niveau 3). Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. Devæsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

Der er i de anvendte forudsætninger benyttet et afkastkrav på mellem 5,0% og 5,25%. Afkastkravet er fastsat på baggrund af offentlig tilgængelige markedsrapporter, for en beboelsesejendom med en standard beliggenhed i området under hensyntagen til de indgåede lejeaftalers levetid mv.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

kr.	Gæld i alt 31/12 2022	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	21.444.361	629.742	20.814.619	18.582.989
	<u>21.444.361</u>	<u>629.742</u>	<u>20.814.619</u>	<u>18.582.989</u>

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Torben Erik Sjøberg Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

8 Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 40.183.853 (2021: 39.703.711).

Ejendommen Langelinie 19 er en byfornyelsesejendom, hvori staten har optaget indeksslån i ejendommen. Dette lån er overtaget udenfor købesummen. Ydelserne på dette lån betales af staten, og lånet rykker for al anden prioritering. Lånet, der udgør i alt TDKK 1.220 pr. 31. december 2022, er ikke indregnet i selskabetsbalance.

PENNEO

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

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

Torben Erik Sjøberg Pedersen

Direktør

På vegne af: Selskabet

Serienummer: 88a213d5-ed1b-420b-818b-e1f6d9d89f0b

IP: 104.28.xxx.xxx

2023-06-30 11:10:21 UTC



Torben Erik Sjøberg Pedersen

Dirigent

På vegne af: Selskabet

Serienummer: 88a213d5-ed1b-420b-818b-e1f6d9d89f0b

IP: 104.28.xxx.xxx

2023-06-30 11:10:21 UTC



Henrik S. Meldahl

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1265980915158

IP: 82.99.xxx.xxx

2023-06-30 11:35:39 UTC



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 tidsstempelt 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>