

TFPA Ejendomme ApS

Avendøreholmen 78A

2650 Hvidovre

CVR-nummer 43005170

Årsrapport

24. januar 2022 - 30. juni 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 1. februar 2024

Thomas Lytzen Paulsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Selskabsoplysninger

Selskab

TFPA Ejendomme ApS
Avendøreholmen 78A
2650 Hvidovre

Hjemstedskommune: Hvidovre
CVR-nummer: 43005170
Regnskabsperiode: 24. januar 2022 - 30. juni 2023

Direktion

Thomas Lytzen Paulsen

Revisor

Dansk Revision Århus
Godkendt revisionspartnerselskab
Tomsagervej 2
8230 Åbyhøj

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 24. januar 2022 - 30. juni 2023 for TFPA Ejendomme 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 24. januar 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, 1. februar 2024

Direktionen:

Thomas Lytzen Paulsen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i TFPA Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TFPA Ejendomme ApS for regnskabsåret 24. januar 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse 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 selskabets ledelse 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 revisorers 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 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.

Åbyhøj, 1. februar 2024

Dansk Revision Århus

Godkendt revisionspartnerselskab, CVR-nr. 26717671

Søren Aarup Iversen
statsautoriseret revisor
mne18617

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er at foretage investeringer i fast ejendom, køb og salg af fast ejendom og udlejning af fast ejendom, samt øvrige investeringer efter ledelsens skøn.

Væsentlige usikkerheder ved fortsat drift

Det er væsentlig usikkerhed ved vurderingen af selskabets evne til at fortsætte driften i regnskabsåret 2023/24. Der henvises til note 5 for yderligere omtale.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har påbegyndt sine normale driftsaktiviteter og dermed investeret i fast ejendom til udlejning.

Selskabet erhvervede i februar 2022 selskabets ejendom til primært koncernintern udlejning og delvist til udlejning til tredjepart. Grundet den økonomiske udvikling i koncernen, har det vist sig at ejendommen kun i mindre omfang kan anvendes til det ønskede formål på erhvervestidspunktet.

Selskabet har i regnskabsåret nedskrevet koncerninterne mellemværender, som har påvirket resultat før skat negativt med 1.465 TDKK. Derudover har selskabet nedskrevet den bogførte værdi af grunde og bygninger, som har påvirket resultat før skat negativt med 6.577 TDKK. Der henvises til note 3 for yderligere omtale.

Ud over ovenstående, har der ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

Ledelsen er af den opfattelse, at selskabets fortsatte drift kræver opretholdelse af kreditfaciliteter hos koncernselskaber og øvrige långivere. Dette sikres ved at koncernselskaber og øvrige långivere fortsat vil opretholde finansieringen af selskabet. Der er dog ikke givet endelig tilsagn fra koncernselskaber og øvrige långivere om opretholdelse af kreditfaciliteter.

Note	Resultatopgørelse	DKK
------	-------------------	-----

Perioden 24. januar 2022 - 30. juni 2023

	Bruttofortjeneste	1.406.524
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-7.474.542
	Af- og nedskrivning af omsætningsaktiver	-1.464.923
	Resultat før finansielle poster	-7.532.941
1	Finansielle indtægter	50.311
2	Finansielle omkostninger	-742.526
	Årets resultat	-8.225.156
	Forslag til resultatdisponering:	
	Overført resultat	-8.225.156
	Resultatdisponering i alt	-8.225.156
3	Særlige poster	

2022/23

Note	Balance	DKK
	Aktiver pr. 30. juni	
	Grunde og bygninger	18.000.000
	Materielle anlægsaktiver	18.000.000
	Anlægsaktiver i alt	18.000.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.994
	Andre tilgodehavender	117.650
	Periodeafgrænsningsposter	14.825
	Tilgodehavender	134.469
	Likvide beholdninger	589
	Omsætningsaktiver i alt	135.057
	Aktiver i alt	18.135.057

2022/23

Note	Balance	DKK
	Passiver pr. 30. juni	
	Virksomhedskapital	40.000
	Overført resultat	-8.225.156
	Egenkapital i alt	-8.185.156
	Kreditinstitutter	12.396.089
	Anden gæld	27.000
4	Langfristede gældsforpligtelser	12.423.089
	Gæld til realkreditinstitutter	820.128
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.728
	Gæld til tilknyttede virksomheder	12.376.840
	Anden gæld	659.429
	Kortfristede gældsforpligtelser	13.897.124
	Gældsforpligtelser i alt	26.320.213
	Passiver i alt	18.135.057
5	Usikkerhed ved fortsat drift	
6	Eventualforpligtelser	
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
8	Nærtstående parter	

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 24. januar - 30. juni			
Indskudt kontant ved stiftelse af selskab	40	0	40
Årets resultat	0	-8.225	-8.225
Egenkapital ultimo	40	-8.225	-8.185

Noter

DKK

1 Finansielle indtægter

Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	50.311
Finansielle indtægter i alt	50.311

2 Finansielle omkostninger

Renter tilknyttede virksomheder	397.071
Andre finansielle omkostninger	345.455
Finansielle omkostninger i alt	742.526

3 Særlige poster

Selskabet har i indeværende regnskabsår foretaget nedskrivning af søsterselskabers mellemværende, der er indregnet under omsætningsaktiver. Med udgangspunkt i søsterselskabernes negative egenkapital, er det ledelsens vurdering, at aktivet ikke længere forventes at tilføre fremtidige økonomiske fordele, hvorfor der er foretaget nedskrivninger på i alt 1.465 TDKK, der er indregnet under af- og nedskrivninger af omsætningsaktiver i resultatopgørelsen.

Selskabet har foretaget nedskrivning af selskabets ejendom, der er indregnet under materielle anlægsaktiver. Nedskrivningen er foretaget på baggrund af ledelsens vurdering med udgangspunkt i markedsvurdering. Der er foretaget nedskrivninger på i alt 6.577 TDKK, der er indregnet under af- og nedskrivninger i resultatopgørelsen.

4 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	9.047.405
--	-----------

5 Usikkerhed ved fortsat drift

Selskabets egenkapital udgør TDKK -8.185, hvorved over halvdelen af virksomhedskapitalen er tabt. Det er ledelsens forventning at kapitalen reetableres ved fremtidig positiv indtjening.

Selskabets fortsatte drift er afhængig af fortsat finansiering fra koncernselskaber samt øvrige långivere. Lånene er optaget på anfordringsvilkår, og det er usikkert hvorvidt selskabet kan opretholde kreditfaciliteterne i regnskabsåret 2023/2024. Det er ledelsens vurdering, at kreditfaciliteter kan opretholdes. Ledelsen har udarbejdet budgetter som viser positiv fremtidig indtjening, hvilket har været med til at understøtte ledelsens positive forventninger til fremtiden. Der er dog ikke givet endelig tilsagn fra koncernselskaber og øvrige långivere om opretholdelse af kreditfaciliteterne.

Noter

DKK

Selskabet hæfter igennem moderselskabet for søsterselskabers byggegarantier. Byggegarantierne har en ramme på 30.000 TDKK, hvoraf 24.787 TDKK er trukket pr. 30. juni 2023. Det ene søsterselskab har indsendt egen begæring om konkurs og det er usikkert om der vil blive rettet et krav mod selskabet, da moderselskabet hæfter som selvskyldner for byggegarantierne. Søsterselskaberne havde byggegarantier for 24.787 TDKK pr. 30. juni 2023. Det er ledelsens vurdering at selskabet ikke vil blive mødt med så væsentligt et krav, at det ikke kan fortsætte driften.

Som følge af ovenstående usikkerheder er der en væsentlig usikkerhed, som kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften, og at virksomheden derfor muligvis vil være ude af stand til at realisere sine aktiver og indfri sine forpligtelser.

6 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet TFPA Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.216 TDKK (nom. 14.100 TDKK), er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 18.000 TDKK. pr. 30. juni 2023.

8 Nærtstående parter**Bestemmende indflydelse**

TFPA Holding ApS, har bestemmende indflydelse i selskabet og selskabet indgår i TFPA Holding ApS' koncernregnskab. Koncernregnskabet kan rekvireres på cvr.dk.

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.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning, som primært udgør regnskabsårets huslejeindtægter fra ejendommen, indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til lejer har fundet sted inden regnskabsårets udgang, og såfremt

Anvendt regnskabspraksis

indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

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 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Anvendt regnskabspraksis

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	20 %

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

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 nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Thomas Lytzen Paulsen

Direktør

På vegne af: TFPA Ejendomme ApS

Serienummer: 3f9804ec-93ea-4527-80c7-49e3b90d2190

IP: 212.60.xxx.xxx

2024-02-01 10:29:25 UTC



Thomas Lytzen Paulsen

Ledelse og dirigent

På vegne af: TFPA Ejendomme ApS

Serienummer: 3f9804ec-93ea-4527-80c7-49e3b90d2190

IP: 212.60.xxx.xxx

2024-02-01 10:29:25 UTC



Søren Aarup Iversen

DANSK REVISION ÅRHUS, GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR: 26717671

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Dansk Revision Århus Godkendt Revisions...

Serienummer: b35c9533-9ff8-4db9-841d-4e5f2c06dd8c

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-02-01 10:51:21 UTC



Penneo dokumentnøgle: MWODU-UNLFD-EVYFV-EEUPD-K42SZ-HS6LA

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