

LILLY JEPPESEN
CVR NR. 18 58 72 46

LARS GOTFREDSEN
CVR NR. 35 07 11 99

TP Ejendomme, Ry A/S

Bakkelyvej 2
8680 Ry

CVR-nr. 44 16 66 82

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsam-
ling den 17. juni 2024

Sten Faarup Andersen
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Indehaverberetning	
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	12
Balance 31. december	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for TP Ejendomme, Ry A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 17. juni 2024

Direktion

Sten Faarup Andersen
direktør

Bestyrelse

Hanne Fabricius-Haunstrup
formand

Erik Sindberg

Sten Faarup Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i TP Ejendomme, Ry A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for TP Ejendomme, Ry A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 revisorers 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 virksomheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 for 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 virksomhedens 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 virksomheden, 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Svendborg, den 17. juni 2024

RevisorGruppen v/ Lilly Jeppesen
Registrerede Revisorer
CVR-nr. 18 58 72 46

Lilly Jeppesen
registreret revisor
medlem af FSR - danske revisorer
MNE-nr. mne4502

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Virksomheden

TP Ejendomme, Ry A/S
Bakkelyvej 2
8680 Ry

CVR-nr.: 44 16 66 82

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 30. juni 2023

Hjemsted: Skanderborg

Bestyrelse

Hanne Fabricius-Haunstrup, formand
Erik Sindberg
Sten Faarup Andersen

Direktion

Sten Faarup Andersen, direktør

Revisor

RevisorGruppen v/ Lilly Jeppesen
Registrerede Revisorer
Vestergade 165a
5700 Svendborg

LEDELSESBERETNING

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i opførelse, udvikling og salg af ejendomme samt drift af udlejningsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 300.038, og virksomhedens balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 32.525.393.

Ledelsen anser årets resultat for at være tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke virksomhedens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for TP Ejendomme, Ry A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

Der er ingen sammenligningstal, idet 2023 er selskabets første regnskabsperiode.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 fordele 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets huslejeindtægter samt udført arbejde.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt låneomkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelsen til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi.

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn. Det er ledelsens vurdering, at der for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. statusdagen er fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuel fastsat afkastprocent. Den derved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nominal værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Selskabsskat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netto realisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK
Bruttofortjeneste		1.364.385
Personaleomkostninger	1	-1.798.953
Andre driftsomkostninger		-423.299
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		-857.867
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	1.305.143
Resultat før finansielle poster		447.276
Finansielle indtægter		239.820
Finansielle omkostninger		-332.129
Resultat før skat		354.967
Skat af årets resultat		-54.929
Årets resultat		300.038
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte		1.200.000
Overført resultat		-899.962
		300.038

BALANCE 31. DECEMBER

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>Åbn.balance</u> DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme		31.700.000	37.410.552
Materielle anlægsaktiver	3	31.700.000	37.410.552
Anlægsaktiver i alt		31.700.000	37.410.552
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.500	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		582.777	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		5.525.468	5.470.760
Andre tilgodehavender		5.214.976	0
Tilgodehavender i alt		11.325.721	5.470.760
Værdipapirer		2.000.000	0
Værdipapirer		2.000.000	0
Likvide beholdninger		8.828.568	19.770.658
Omsætningsaktiver i alt		22.154.289	25.241.418
Aktiver i alt		53.854.289	62.651.970

BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2023 DKK	Åbn.balance DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		30.825.393	31.725.355
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.200.000	0
Egenkapital		32.525.393	32.225.355
Hensættelse til udskudt skat		3.250.731	3.517.024
Hensatte forpligtelser i alt		3.250.731	3.517.024
Gæld til realkreditinstitutter		13.584.868	16.315.452
Langfristede gældsforpligtelser	4	13.584.868	16.315.452
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	612.898	718.818
Depositata og forudbetalt husleje		451.825	481.550
Leverandører af varer og tjenesteydelser		76.658	69.406
Gæld til associerede virksomheder		0	7.486
Selskabsskat		321.222	0
Anden gæld		3.030.694	9.316.879
Kortfristede gældsforpligtelser		4.493.297	10.594.139
Gældsforpligtelser i alt		18.078.165	26.909.591
Passiver i alt		53.854.289	62.651.970

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	31.725.355	0	32.225.355
Årets resultat	0	-899.962	1.200.000	300.038
Egenkapital 31. december 2023	500.000	30.825.393	1.200.000	32.525.393

NOTER

1 Personaleomkostninger

Lønninger	1.455.400
Pensioner	237.141
Andre omkostninger til social sikring	54.490
Andre personaleomkostninger	51.922
	<u>1.798.953</u>

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>4</u>
---	----------

2 Værdireguleringer af investeringsaktiver

Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	-50.000
Salg af investeringsejendomme	<u>1.355.143</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>1.305.143</u>

1.305.143

NOTER

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2023	19.814.581
Tilgang i årets løb	330.545
Afgang i årets løb	<u>-1.062.746</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>19.082.380</u>
Dagsværdiregulering 1. januar 2023	13.644.117
Årets værdireguleringer	-50.000
Årets tilbageførte værdireguleringer	<u>-976.497</u>
Dagsværdiregulering 31. december 2023	<u>12.617.620</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u><u>31.700.000</u></u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets ejendomme består af 1 og 2 families ejendomme beliggende i Ry.

De består af en blanding af beboelses- og erhvervslejemål.

Ved beregningen af anvendt en afkastsats på 4,47%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen samt ejendommens beliggenhed mv. Det gennemsnitlige afkastkrav på 4,47% svarer ligeledes til det generelle gennemsnitlige afkastkrav for tilsvarende ejendomme i området.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	-0,50%	Basis	0,50 %
Ændringer i	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Afkastprocent	<u>3,97</u>	<u>4,47</u>	<u>4,97</u>
Dagsværdi	<u>35.692.443</u>	<u>31.700.000</u>	<u>28.510.865</u>
Ændring i dagsværdi	<u>3.992.443</u>	<u>0</u>	<u>-3.189.135</u>

NOTER**4 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>17.034.270</u>	<u>14.197.766</u>	<u>612.898</u>	<u>10.602.426</u>
	<u>17.034.270</u>	<u>14.197.766</u>	<u>612.898</u>	<u>10.602.426</u>

5 Eventualposter

Selskabets er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat, samt for eventuel fællesregistrering af moms.

Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter, vil kunne medføre at selskabets hæftelser udgør et større beløb.

Selskabet har kautioneret for Textil Print ApS mellemværende med pengeinstitut med en trækingsret på 1.500.000 kr., hvor der var et indestående på 158.681 kr. pr. 31/12 2023.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets samlede hæftelser, bestående af kreditforeningsbreve og ejerpantebreve udgør 29.221.657 kr.

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør 31.700.000 kr.

Sten Andersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Sten Faarup Andersen

Direktør

ID: 8aa135ab-22ba-4a4e-8637-6675f2a40d4b

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 17-06-2024 kl.: 13:09:35

Underskrevet med MitID



Sten Andersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Sten Faarup Andersen

Bestyrelsesmedlem

ID: 8aa135ab-22ba-4a4e-8637-6675f2a40d4b

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 17-06-2024 kl.: 13:09:35

Underskrevet med MitID



Hanne Fabricius-Haunstrup

Navnet returneret af dansk MitID var:

Hanne Fabricius-Haunstrup

Bestyrelsesformand

ID: bd1d2f38-d7d3-4981-b5d0-37a7b6758068

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 18-06-2024 kl.: 09:37:08

Underskrevet med MitID



Erik Sindberg

Navnet returneret af dansk MitID var:

Erik Sindberg

Bestyrelsesmedlem

ID: a0041489-5125-4c09-a3d2-468c5f99873e

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 19-06-2024 kl.: 16:03:50

Underskrevet med MitID



Lilly Jeppesen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lilly Jeppesen

Revisor

ID: a597723a-5e54-46cd-a547-023c311644db

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 19-06-2024 kl.: 17:25:36

Underskrevet med MitID



Sten Andersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Sten Faarup Andersen

Dirigent

ID: 8aa135ab-22ba-4a4e-8637-6675f2a40d4b

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 20-06-2024 kl.: 07:30:04

Underskrevet med MitID

