

TFPA Ejendomme ApS**Avedøreholme 78A****2650 Hvidovre****CVR-nummer 43005170****Årsrapport****1. juli 2023 - 30. juni 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 10. januar 2025

Thomas Lytzen Paulsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Selskabsoplysninger

Selskab

TFPA Ejendomme ApS
Avedøreholme 78A
2650 Hvidovre

Hjemstedskommune:	Hvidovre
CVR-nummer:	43005170
Regnskabsperiode:	1. juli 2023 - 30. juni 2024

Direktion

Thomas Lytzen Paulsen

Revisor

Dansk Revision Århus
Godkendt revisionspartnerselskab
Tomsagervej 2
8230 Åbyhøj

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, 10. januar 2025

Direktionen:

Thomas Lytzen Paulsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i TFPA Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TFPA Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 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 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, 10. januar 2025

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 2024/25. Der henvises til note 7 for yderligere omtale.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter med udlejning af fast ejendom.

Selskabet har foretaget tilbageførsel af nedskrivning på selskabets grunde og bygninger, som har påvirket resultat før skat positivt med 4.000 TDKK. Selskabets moderselskab har i regnskabsåret ydet et koncerntilskud på 2.500 TDKK. Der henvises til note 4 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 tilfredsstillende.

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	2023/24 DKK	2022/23 1.000 DKK
Perioden 1. juli - 30. juni			
	Bruttofortjeneste	1.578.466	1.407
	Afskrivninger, anlægsaktiver	3.494.013	-7.475
	Nedskrivning af omsætningsaktiver	103.750	-1.465
	Resultat før finansielle poster	5.176.229	-7.533
1	Finansielle indtægter	13.300	50
2	Finansielle omkostninger	-631.955	-743
	Resultat før skat	4.557.574	-8.225
3	Skat af årets resultat	-56.070	0
	Årets resultat	4.501.504	-8.225
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	4.501.504	-8.225
	Resultatdisponering i alt	4.501.504	-8.225
4	Særlige poster		
5	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2023/24 DKK	2022/23 1.000 DKK
Aktiver pr. 30. juni			
	Grunde og bygninger	21.494.013	18.000
	Materielle anlægsaktiver	21.494.013	18.000
	Anlægsaktiver i alt	21.494.013	18.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	731	2
	Andre tilgodehavender	0	118
	Periodeafgrænsningsposter	23.824	15
	Tilgodehavender	24.555	134
	Likvide beholdninger	82.003	1
	Omsætningsaktiver i alt	106.558	135
	Aktiver i alt	21.600.571	18.135

Note	Balance	2023/24 DKK	2022/23 1.000 DKK
Passiver pr. 30. juni			
6	Virksomhedskapital	40.000	40
	Overført resultat	-1.223.652	-8.225
	Egenkapital i alt	-1.183.652	-8.185
	Kreditinstitutter	11.880.444	12.396
	Anden gæld	27.000	27
	Langfristede gældsforpligtelser	11.907.444	12.423
	Gæld til realkreditinstitutter	669.600	820
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	53.690	41
	Gæld til tilknyttede virksomheder	9.430.467	12.377
	Selskabsskat	56.070	0
	Anden gæld	666.951	659
	Kortfristede gældsforpligtelser	10.876.778	13.897
	Gældsforpligtelser i alt	22.784.222	26.320
	Passiver i alt	21.600.571	18.135
7	Usikkerhed ved fortsat drift		
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. juli - 30. juni			
Saldo primo	40	-8.225	-8.185
Modtaget tilskud fra moderselskab	0	2.500	2.500
Årets resultat	0	4.502	4.502
Egenkapital ultimo	40	-1.224	-1.184

Noter		2023/24 DKK	2022/23 1.000 DKK
1	Finansielle indtægter		
	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	13.300	50
	Finansielle indtægter i alt	13.300	50
2	Finansielle omkostninger		
	Renter tilknyttede virksomheder	394.218	397
	Andre finansielle omkostninger	237.737	345
	Finansielle omkostninger i alt	631.955	743
3	Skat af årets resultat		
	Skat af årets resultat	56.070	0
	Skat af årets resultat i alt	56.070	0
4	Særlige poster		
	Selskabet har foretaget tilbageførsel af nedskrivning på selskabets grunde og bygninger, der er indregnet under materielle anlægsaktiver. Nedskrivningen er tilbageført på baggrund af ledelsens vurdering af markedsværdien af selskabets ejendom med udgangspunkt i en ekstern markedsvurdering. Tilbageførselens af nedskrivningen har påvirket resultat før skat positivt med 4,0 mio. kr., og er indregnet under "Af- og nedskrivninger" i resultatopgørelsen.		
	Der er i regnskabsåret givet en koncerntilskud på 2.500 TDKK for at styrke selskabets finansielle situation.		
5	Antal beskæftigede		
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		

Noter	2023/24	2022/23
	DKK	1.000 DKK
6 Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital, primo	40.000	40
Virksomhedskapital i alt	40.000	40

Selskabskapitalen består af:

13.334 A-anparter a nominelt 100 kr.

26.666 B-anparter a nominelt 100 kr.

Hver A-anpart giver ret til 10 stemmer, mens hver B-anpart giver ret til 1 stemme. Selskabskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen af selskabet.

7 Usikkerhed ved fortsat drift

Selskabets egenkapital udgør TDKK -1.184, 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 2024/25. 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.

Selskabet hæfter igennem moderselskabet for søsterselskabers byggegarantier. Byggegarantierne har en ramme på 30.000 TDKK, hvoraf 10.605 TDKK er trukket pr. 30. juni 2024. Det ene søsterselskab er gået konkurs og det er usikkert om der vil blive rettet et krav mod selskabet, da selskabet hæfter som selvskyldner for byggegarantierne. Søsterselskabet havde byggegarantier for 2.041 TDKK pr. 30. juni 2024. 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.

	2023/24	2022/23
Noter	DKK	1.000 DKK

8 Eventualforpligtelser

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

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.550 TDKK (nom. 14.100 TDKK), er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 21.494 TDKK. pr. 30. juni 2024.

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.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 gældsmetode 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 og dirigent

På vegne af: TFPA Ejendomme ApS

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

IP: 185.9.xxx.xxx

2025-01-13 08:36:11 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

2025-01-13 09:58:57 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter