

DinRevisor

This document has signatur Agreement-ID: 85a218RsPYQ252445600

T.P Ejendomme ApS

Årsrapport

01.10.2023–30.09.2024

CVR 39 56 57 30

Fremlagt og godkendt af generalforsamlingen
med dirigent Thomas Ekelund-Berthelsen d. 26.03.2025
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-10-2023 - 30-09-2024 for T.P. EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-09-2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-10-2023 - 30-09-2024.

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

Selskabet har fravalgt revision, og ledelsen erklærer at betingelserne for fravalg fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lynge, den 26-03-2025

Direktion

Thomas Ekelund-Berthelsen
Direktør

Peter Anker Kristensen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i T.P. EJENDOMME ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for T.P. EJENDOMME ApS for regnskabsåret 01-10-2023 - 30-09-2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Kgs. Lyngby, den 26-03-2025

DinRevisor Lyngby A/S

Godkendte Revisorer

CVR-nr. 37029815

Michel Mandrup
Registreret revisor
mne33770

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	T.P. EJENDOMME ApS Svanevej 7, 3540 Lyngø
CVR-nr.	39565730
Regnskabsår	01-10-2023 - 30-09-2024
Direktion	Thomas Ekelund-Berthelsen Peter Anker Kristensen
Revisor	DinRevisor Lyngby A/S Godkendte Revisorer Bagsværdvej 92 2800 Kongens Lyngby
CVR-nr.	37029815

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for T.P. EJENDOMME ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 i resultatopgørelsen alle 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger består af udlejningsomkostninger forbundet med driften af selskabets investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver består af årets værdireguleringer på investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendomme over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommenes nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrasket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene.

Nettoleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedslejen, indregnes reguleringer til markedslejen, når disse varsles overfor lejerer.

Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerne samt accessoriske ydelser, til erhvervslejemål. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommenes driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber mv.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre tilgodehavender

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

Likvider

Likvider omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste		604.976	769.052
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		1.440.453	6.021.730
Resultat af primær drift		2.045.429	6.790.782
Andre finansielle omkostninger		-548.990	-527.287
Resultat før skat		1.496.439	6.263.495
Skat af årets resultat		-329.330	-1.380.924
Årets resultat		1.167.109	4.882.571
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.167.109	4.882.571
Resultatdisponering		1.167.109	4.882.571

Balance 30. september 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investerings ejendomme	1	33.599.994	31.906.348
Materielle anlægsaktiver		33.599.994	31.906.348
Anlægsaktiver		33.599.994	31.906.348
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		213.818	69.936
Andre tilgodehavender		94.245	0
Periodeafgrænsningsposter		7.946	6.278
Tilgodehavender		316.009	76.214
Likvide beholdninger		157.115	360.419
Omsætningsaktiver	2	473.124	436.633
Aktiver		34.073.118	32.342.981

Balance 30. september 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		13.900.758	12.733.650
Egenkapital		13.950.758	12.783.650
Hensættelser til udskudt skat		3.373.282	3.056.382
Hensatte forpligtelser		3.373.282	3.056.382
Gæld til kreditinstitutter		10.268.651	10.506.699
Modtagne forudbetalinger fra kunder		742.906	504.245
Gæld til kapitalinteresser		5.378.567	4.815.222
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		0	37.144
Langfristede gældsforpligtelser	3	16.390.124	15.863.310
Gæld til kreditinstitutter		250.000	260.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		73.473	108.826
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.612	44.523
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		21.869	226.290
Kortfristede gældsforpligtelser		358.954	639.639
Gældsforpligtelser		16.749.078	16.502.949
Passiver		34.073.118	32.342.981
Eventualforpligtelser og eventualaktiver	4		
Sikkerheder og pantsætninger	5		
Antal heltidsbeskæftigede	6		

Noter

1. Dagværdireguleringer

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme kr. 1.440.453.

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi, på følgende grundlag.

Afkastkrav/Bruttoleje:

Boligejendomme

Beliggenhed	Stand	Bruttoleje pr. kvm	Afkastkrav
Forstæder nord	Sekundær	kr. 965 - kr. 2.072	5,50%-6,50%

Kontorejendomme

Beliggenhed	Stand	Bruttoleje pr. kvm	Afkastkrav
Forstæder nord	Sekundær	kr. 665	6,00%

Følsomhedsanalyse +/- 0,25%:

Det gennemsnitlige afkastkrav for alle selskabets investeringsejendomme er 6,12%.

Dagsværdien på selskabets investeringsejendomme er t.kr. 33.600 baseret på et gennemsnitligt afkastkrav på 6,12%. Ved en ændring på + 0,25% point dvs. 6,37%, udviser værdien t.kr. 32.281, hvilket giver en resultatpåvirkning på t.kr. -1.319. Ved en ændring på - 0,25% point dvs. 5,87% udviser værdien t.kr. 35.032, hvilket giver en resultatpåvirkning på t.kr. 1.432.

2. Omsætningsaktiver

Omsætningsaktiver, der forfalder efter 1 år udgør t.kr. 23.

3. Langfristet gældsforpligtelser

Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 10.214.

4. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter hvor den samlede gæld udgør t.kr. 10.711 har pant t.kr. 11.738 i aktiver med regnskabsmæssig værdi t.kr. 33.600

6. Antal heltidsbeskæftigede

Antal heltidsbeskæftigede i indeværende år udgjorde 1.

Antal heltidsbeskæftigede sidste år udgjorde 1.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Thomas Ekelund-Berthelsen

Navn returneret af MitId: Thomas Ekelund-Berthelsen
Direktør og Dirigent
På vegne af T.P Ejendomme ApS
ID: bd6c8a0a-9a4d-4d51-9dda-3a6d00694776
IP-adresse: 104.28.129.12:5587
Dato for underskrift: 27-03-2025 08:59:03 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



Peter Anker Kristensen

Navn returneret af MitId: Peter Anker Kristensen
Direktør
På vegne af T.P Ejendomme ApS
ID: 3c27e38f-52c3-4f07-9f3e-8f4bf72a862f
IP-adresse: 104.28.45.5:3717
Dato for underskrift: 27-03-2025 12:24:23 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



Michel Mandrup

Navn returneret af MitId: Michel Mandrup
Registreret revisor
På vegne af DinRevisor Lyngby A/S Godkendte Revisorer
ID: 3798537d-5d64-4cbd-97f2-be3916f9feca
IP-adresse: 108.143.23.223:17465
Dato for underskrift: 27-03-2025 12:38:47 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 85a218RsPYQ25245600