

**TP Ejendomme Aulum ApS**  
**Holtevej 5**  
**7490 Aulum**

**CVR-nr.: 35680241**

**ÅRSRAPPORT**

**1. juli 2024 - 30. juni 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

den 19. november 2025

---

Per Jensen  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledespåtegning.....	3
Selskabsoplysninger.....	4
Ledelsesberetning.....	5
Resultatopgørelse.....	6
Aktiver.....	7
Passiver.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	13

## **LEDELSESPÅTEGNING**

Direktionen har dags dato aflagt årsregnskabet for perioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for TP Ejendomme Aulum ApS.

Selskabet opfylder betingelserne for at fravælge revision, jf. årsregnskabsloven § 135, og har valgt at benytte denne mulighed for regnskabsåret. Årsregnskabet, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aulum, den 19. november 2025

### **Direktion**

Per Jensen

Thomas Lauritsen

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet:** TP Ejendomme Aulum ApS  
Holtevej 5  
7490 Aulum

**CVR-nr.:** 35680241

**Regnskabsår:** 1. juli - 30. juni

**Direktion:** Thomas Lauritsen

Per Jensen

## **LEDELSESBERETNING**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af køb og udlejning af ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Ændring af regnskabspraksis som følge af ændring i årsregnskabsloven har bevirket at selskabets ejendomme nu måles til dagsværdi for investeringsejendomme, og tidligere reserve for opskrivninger under egenkapitalen er overført til overført overskud.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. juli 2024 - 30. juni 2025**

	<b>2024/2025</b>	<b>2023/2024</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK 1000</b>
<b>Bruttofortjeneste</b> .....	<b>418.709</b>	<b>340</b>
<b>Resultat før ordinær drift før dagsværdiregulering</b> .....	<b>418.709</b>	<b>340</b>
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	580.213	0
<b>Resultat før finansielle poster</b> .....	<b>998.922</b>	<b>340</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	16.585	16
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder.....	13.200	11
Andre finansielle indtægter.....	0	181
Andre finansielle omkostninger.....	-199.935	-157
<b>Resultat før skat</b> .....	<b>828.772</b>	<b>391</b>
3 Skat af årets resultat.....	-195.424	-55
<b>Årets resultat</b> .....	<b>633.348</b>	<b>336</b>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	16.585	16
Overført resultat.....	616.763	320
<b>Forslag til resultatdisponering</b> .....	<b>633.348</b>	<b>336</b>

**BALANCE PR. 30. juni 2025**  
**AKTIVER**

	<b>2024/2025</b>	<b>2023/2024</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK 1000</b>
Grunde og bygninger.....	0	4.310
Investeringsjendomme.....	<u>5.000.001</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b><u>5.000.001</u></b>	<b><u>4.310</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	<u>166.279</u>	<u>150</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b><u>166.279</u></b>	<b><u>150</u></b>
<b>Anlægsaktiver.....</b>	<b><u>5.166.280</u></b>	<b><u>4.460</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	0	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....	13.671	11
Andre tilgodehavender.....	569	6
Periodeafgrænsningsposter.....	<u>96.807</u>	<u>90</u>
<b>Tilgodehavender.....</b>	<b><u>111.047</u></b>	<b><u>107</u></b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Omsætningsaktiver.....</b>	<b><u>111.047</u></b>	<b><u>107</u></b>
<b>Aktiver.....</b>	<b><u>5.277.327</u></b>	<b><u>4.567</u></b>

**BALANCE PR. 30. juni 2025**  
**PASSIVER**

	<b>2024/2025</b>	<b>2023/2024</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK 1000</b>
Virksomhedskapital.....	100.000	100
Reserve for opskrivninger.....	0	580
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	126.279	110
Overført resultat.....	2.126.334	1.030
Foreslået udbytte.....	0	0
<b>Egenkapital.....</b>	<b>2.352.613</b>	<b>1.820</b>
Hensættelser til udskudt skat.....	295.000	144
<b>Hensatte forpligtigelser .....</b>	<b>295.000</b>	<b>144</b>
Prioritetsgæld.....	0	0
Gæld til kreditinstitutter.....	0	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring.....	160.507	272
<b>4 Langfristede gældsforpligtigelser.....</b>	<b>160.507</b>	<b>272</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtigelser.....	0	0
Gæld til kreditinstitutter.....	2.162.297	2.082
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	130.873	136
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	8.884	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	40.774	7
<b>5 Selskabsskat.....</b>	<b>101.223</b>	<b>87</b>
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring.....	19.656	19
Periodeafgrænsningsposter.....	5.500	0
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser.....</b>	<b>2.469.207</b>	<b>2.331</b>
<b>Passiver.....</b>	<b>5.277.327</b>	<b>4.567</b>
<b>6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>2024/2025</b>	<b>2023/2024</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK 1000</b>
Virksomhedskapital primo.....	100.000	100
<b>Virksomhedskapital ultimo.....</b>	<b>100.000</b>	<b>100</b>
Reserve for opskrivninger, primo.....	580.000	580
Afgang i årets løb.....	-580.000	0
<b>Reserve for opskrivninger ultimo.....</b>	<b>0</b>	<b>580</b>
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, primo.....	109.694	94
Årets bevægelse, resultatdisponering.....	16.585	16
<b>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode ultimo.....</b>	<b>126.279</b>	<b>110</b>
Overført overskud eller tab, primo.....	1.029.571	710
Overførsel reserve for opskrivninger.....	580.000	0
Årets resultat.....	516.763	320
<b>Overført overskud eller tab, ultimo.....</b>	<b>2.126.334</b>	<b>1.030</b>
Ekstraordinært udbytte.....	100.000	0
Udloddet ekstraordinært udbytte.....	-100.000	0
<b>Foreslået udbytte, ultimo.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Egenkapital.....</b>	<b>2.352.613</b>	<b>1.820</b>

**NOTER**

	<b>2024/2025</b>	<b>2023/2024</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK 1000</b>
<b>1 Antal personer beskæftiget</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit.....	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Antal personer beskæftiget.....</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	<u>580.213</u>	<u>0</u>
<b>Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....</b>	<b><u>580.213</u></b>	<b><u>0</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastkravet er fastsat på baggrund af ledelsens bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) for erhvervsejendomme er afkastprocenterne i intervallet 8-10% afhængig af den enkelte ejendom.

**Følsomhedsanalyse**

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom. Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedgående retning:

	Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
Erhvervsejendomme	+0,5%	4.700.000	5.000.000	-300.000
Erhvervsejendomme	8-10%	5.000.000	5.000.000	0
Erhvervsejendomme	-0,5%	5.300.000	5.000.000	+300.000

Investeringsejendommen er målt til dagsværdi der ultimo andrager kr. 5.000.000. Årets urealiserede positive værdiregulering andrager kr. 580.213.

**NOTER**

	<b>2024/2025</b>	<b>2023/2024</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK 1000</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat.....	44.424	62
Regulering af udskudt skat.....	<u>151.000</u>	<u>-7</u>
<b>Skat af årets resultat.....</b>	<b><u>195.424</u></b>	<b><u>55</u></b>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtigelser</b>			
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring.....	<u>272.245</u>	<u>160.507</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede gældsforpligtigelser.....</b>	<b><u>272.245</u></b>	<b><u>160.507</u></b>	<b><u>0</u></b>

	<b>2024/2025</b>	<b>2023/2024</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK 1000</b>
<b>5 Selskabsskat</b>		
Selskabsskat, primo.....	87.233	64
Skat af årets resultat.....	44.424	62
Regulering af tidligere års skat.....	1.973	0
Betalt indkomstskat i regnskabsåret.....	-46.078	-50
Sambeskatningsbidrag.....	<u>13.671</u>	<u>11</u>
<b>Selskabsskat.....</b>	<b><u>101.223</u></b>	<b><u>87</u></b>

**6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb er indregnet under gældsforpligtelser i posten selskabsskat

Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager kr. 0.

**NOTER**

<b>2024/2025</b>	<b>2023/2024</b>
<b>DKK</b>	<b>DKK 1000</b>

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har afgivet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for bankgæld. Pantet udgør kr. 2.162.297 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er kr. 5.000.000. Selskabet kautionerer desuden for tilknyttet virksomheds bankgæld.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser herudover andrager kr. 0.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsregnskabet for TP Ejendomme Aulum ApS for 2024/25 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles fremover til dagsværdi. Tidligere blev investeringsejendomme indregnet som grunde og bygninger og blev derfor målt til kostpris tillagt opskrivninger med fradrag af af- og nedskrivninger. Som følge af nye regler i årsregnskabsloven er tidligere regnskabspraksis ikke længere mulig, og det er valgt at måle selskabets ejendomme til dagsværdi i stedet for. Sammenligningstal er tilpasset den nye praksis, og resultat og egenkapital i 2023/24 er øget med tkr. 73.

### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "Lejeindtægter af investeringsejendomme, andre driftsindtægter, investeringsejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter af investeringsejendomme

Lejeindtægter af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investerings ejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktoren) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til afskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investerings ejendomme har som øvrige materielle aktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

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

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode. Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som en målemetode.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af koncerninterne avancer/tab.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hver enkelt aktiv henholdsvis pengestrømsgenererende enhed. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede pengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivning på goodwill tilbageføres ikke.

### **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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og indlånskonti i pengeinstitutter, herunder valutakonti og sikringskonti.

### **Egenkapital**

#### **Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder samt kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabet hæfter som administrationsselskab for tilknyttede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter og leverandørgæld, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.