



**addere revision**

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

## TAP Ejendomme A/S

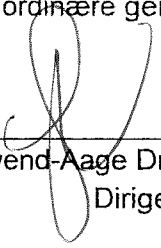
Værkstedsvej 24 D

4600 Køge

(CVR-nr. 20 21 37 95)

## Årsrapport for 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6/6 2016

  
\_\_\_\_\_  
Svend-Aage Dreist Hansen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

1

**Side****Selskabsoplysninger**

2

**Påtegninger**

Ledespåtegning

3

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

4

**Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2015**

Anvendt regnskabspraksis

6

Resultatopgørelse

10

Balance

11

Noter

13

**Selskabsoplysninger**

2

<b>Selskabet</b>	TAP Ejendomme A/S Værkstedsvej 24 D 4600 Køge
	CVR-nr.: 20 21 37 95
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2015
<b>Aktivitet</b>	Selskabets hovedaktivitet er drift af udlejningsvirksomhed, investering samt hermed efter bestyrelsens skøn beslægtet virksomhed.
<b>Bestyrelse</b>	Svend-Aage Dreist Hansen Tommy Allan Pedersen Helle Nielsen
<b>Direktion</b>	Tommy Allan Pedersen
<b>Revisor</b>	Addere Revision statsautoriseret revisionspartnerselskab Galoche Allé 6, 4600 Køge <a href="http://www.addere.dk">www.addere.dk</a>

## Ledelsespåtegning

3

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for TAP Ejendomme A/S.

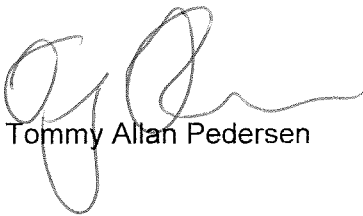
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 30. maj 2016

### Direktion

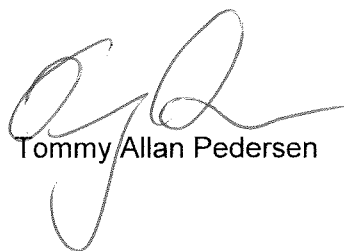


Tommy Allan Pedersen

### Bestyrelse



Svend-Aage Dreist Hansen



Tommy Allan Pedersen



Helle Nielsen  
Helle Nielsen

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### Til kapitalejerne i TAP Ejendomme A/S

Vi har revideret årsregnskabet for TAP Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevante for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 30. maj 2016

Addere Revision  
statsautoriseret revisionspartnerselskab  
(CVR-nr. 34 58 99 92)



Søren Nielsen  
statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for TAP Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Regnskabsperioden sidste år indeholder en regnskabsperiode på 18 måneder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes. Herudover 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

## 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.

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 skatemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet Holdingselskabet af 1. august 2013 ApS er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som 'Gæld til tilknyttede virksomheder' eller 'Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder'.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. 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 foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og eventuel restværdi:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar, 5 år

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

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.



### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommens forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommens beliggenhed, type, lejerens bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommens anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

## Anvendt regnskabspraksis

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter 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.

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

10

<u>Note</u>	2015 kr.	2013/14 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>665.035</b>	<b>1.150.202</b>
Af- og nedskrivninger	-5.000	-7.500
<b>Driftsresultat</b>	<b>660.035</b>	<b>1.142.702</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	447.815
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	14.118	-81.340
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3.494	3.058
Andre finansielle omkostninger	-213.474	-348.085
<b>Resultat før skat</b>	<b>464.173</b>	<b>1.164.150</b>
1 Skat af årets resultat	-102.523	209.625
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>361.650</b>	<b>1.373.775</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	361.650	1.373.775
<b>Anvendelse i alt</b>	<b>361.650</b>	<b>1.373.775</b>

Balance pr. 31. december

11

## AKTIVER

<u>Note</u>	2015 kr.	2013/14 kr.
2 Investeringsejendomme	6.133.728	5.885.509
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	12.500	17.500
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.146.228</b>	<b>5.903.009</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>6.146.228</b>	<b>5.903.009</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	60.985	60.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	64.759	122.792
Udskudt skatteaktiv	107.102	209.625
Andre tilgodehavender	0	20.000
Periodeafgrænsningsposter	7.897	7.751
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>240.743</b>	<b>420.168</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>240.743</b>	<b>420.168</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>6.386.971</b>	<b>6.323.177</b>

Balance pr. 31. december

12

**PASSIVER**

<u>Note</u>	2015 kr.	2013/14 kr.
Selskabskapital	997.815	997.815
Overført resultat	749.111	387.461
<b>3 EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>1.746.926</u></b>	<b><u>1.385.276</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	2.622.714	2.729.636
Kreditinstitutter m.v.	1.088.589	1.328.170
<b>4 Langfristet gæld i alt</b>	<b><u>3.711.303</u></b>	<b><u>4.057.806</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	93.000	92.000
Kreditinstitutter m.v.	426.145	341.816
Leverandører af varer og tjenesteydelser	38.492	127.437
Anden gæld	371.105	318.842
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b><u>928.742</u></b>	<b><u>880.095</u></b>
<b>GÆLD I ALT</b>	<b><u>4.640.045</u></b>	<b><u>4.937.901</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>6.386.971</u></b>	<b><u>6.323.177</u></b>
<b>5 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2013/14</u> kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	102.523	-209.625
	<u><b>102.523</b></u>	<u><b>-209.625</b></u>
<b>2 Investeringsejendomme</b>		
Investeringsejendomme er værdiansat på baggrund af en afkastbaseret model. Der er anvendt et afkastkrav på 7% for boligejendomme og 12% for erhvervsejendomme.		
<b>3 Egenkapital</b>		
<b>Selskabskapital</b>		
Selskabskapital	997.815	997.815
	<u><b>997.815</b></u>	<u><b>997.815</b></u>
Selskabskapitalen består af 110 aktier á kr. 5.000.		
Selskabskapitalen har i tidligere år ændret sig som følger:		
Regnskabsåret 2012/13	447.815	
<b>Overført resultat</b>		
Saldo primo	387.461	-986.314
Årets resultat	361.650	1.373.775
	<u><b>749.111</b></u>	<u><b>387.461</b></u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<u><b>1.746.926</b></u>	<u><b>1.385.276</b></u>
<b>4 Langfristet gæld</b>		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>2.705.000</u>	<u>2.915.000</u>

<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2013/14</u> kr.
<b>5 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

### **Sambeskatning**

TAP Ejendomme A/S hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til SKAT. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Holdingselskabet af 1. august 2013 ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

### **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Realkredit pantebrev i investeringsejendom, nominelt	<u>3.122.000</u>
Bogført værdi af investeringsejendom	<u>5.788.219</u>

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev i investeringsejendom	<u>2.400.000</u>
Bogført værdi af investeringsejendom	<u>5.788.219</u>

Overfor tidligere finansieringsinstitutter er der afgivet ejerpantebrev t.kr. 3.000 og udlæg t.kr. 607 i investeringsejendom med en bogført værdi på kr. t.kr. 346. Endvidere er der afgivet sælgerpantebrev t.kr. 300 i investeringsejendommen med underpant til tidligere finansieringsinstitutter.