RØNNE REVISION

Tarp Ejendomme ApS
Snellemark 39
3700 Rønne

CVR-nummer: 27 74 30 13

ÅRSRAPPORT
1. januar 2015 til 31. december 2015

(40. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ~~general~~forsamling, den 23/3 2016

Brian Tarp
Dirigent

St. Torvegade 12 · DK-3700 Rønne · Tlf 56950595 · Fax 56957991 · CVR-nr. 74717810 · post@ronnerevision.dk · www.ronnerevision.dk
REGISTRERET REVISIONSVIRKSOMHED

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning 3

Den uafhængige revisors erklæringer 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 6

Ledelsesberetning 7

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis 8

Resultatopgørelse 11

Balance 12

Noter 14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Tarp Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 21/3 2016

Direktion

Morten Tarp

Brian Tarp

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne af Tarp Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet
Vi har revideret årsregnskabet for Tarp Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant 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 vor 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 perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Rønne, den 22/3 2016
Rønne Revision
CVR-nr. 74717810

Tonny Kofoed
registreret revisor
FSR - danske revisorer

Dan Andersen
registreret revisor
FSR - danske revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Tarp Ejendomme ApS Snellemark 39 3700 Rønne	
	Telefon:	56 95 05 69
	E-mail:	as@tarpejendomme.dk
	CVR-nr.:	27 74 30 13
	Stiftet:	16. februar 1976
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Morten Tarp Brian Tarp	
Pengeinstitut	Nordea Bank A/S Store Torv 16 - 18 3700 Rønne	
Revisor	Rønne Revision Store Torvegade 12, 1 3700 Rønne	
Revisorteam	Tonny Kofoed Brian Larsen	

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom til erhvervs- og boligformål.

Usædvanlige forhold
Der har ikke været særlige forhold, som skønnes at have påvirket årets samlede resultat.

Usikkerhed ved indregning og måling
Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning og måling.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold
Årets resultat udgør før værdireguleringer af ejendommenes værdi t.kr. 551 og efter værdireguleringer t.kr. 149, hvilket anses for tilfredsstillende.
Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 20.465, og en egenkapital på t.kr. 5.883.

Resultatfordeling
Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag
Der er ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2016
Der forventes et faldende resultat før værdireguleringer af investeringsejendomme og renter for regnskabsåret 2016.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Tarp Ejendomme ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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

RESULTATOPGØRELSEN

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

Bruttofortjeneste
Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "huslejeindtægter som indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter og udgifter til ejendomsskatter, forsikringer, administration og vedligeholdelser samt andre eksterne omkostninger til administration".

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 danske koncernforbundne virksomheder.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver
Investeringsejendomme
Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme under ombygning/renovering måles til kostpris.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Nettoforrentningen ansættes til følgende:

Boligudlejningsejendomme	6%
Kontor- og butiksejendomme	7%

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

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.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt 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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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
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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandorer samt anden gæld, måles til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

		2015	2014 kr. 1000
	BRUTTOFORTJENESTE	**1.100.597**	**838**
	Værdireguleringer af investeringsejendomme	-516.863	255
	DRIFTSRESULTAT	**583.734**	**1.093**
	Andre finansielle indtægter	500	0
1	Andre finansielle omkostninger	-383.466	-335
	RESULTAT FØR SKAT	**200.768**	**758**
2	Skat af årets resultat	-52.158	-173
	ÅRETS RESULTAT	**148.610**	**585**
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
	Overført resultat	148.610	585
	DISPONERET I ALT	**148.610**	**585**

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
AKTIVER

		2015	2014 kr. 1000
3	Investeringsejendomme	20.050.385	20.351
	Materielle anlægsaktiver	**20.050.385**	**20.351**
	ANLÆGSAKTIVER	**20.050.385**	**20.351**
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.169	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	44.375	0
	Periodeafgrænsningsposter	10.786	0
	Tilgodehavender	**63.330**	**0**
	Likvide beholdninger	**351.157**	**69**
	OMSÆTNINGSAKTIVER	**414.487**	**69**
	AKTIVER	**20.464.872**	**20.420**

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
PASSIVER

		2015	2014 kr. 1000
	Virksomhedskapital	700.000	700
	Overført resultat	5.182.765	5.035
4	**EGENKAPITAL**	**5.882.765**	**5.735**
	Hensættelse til udskudt skat	717.448	771
	HENSATTE FORPLIGTELSER	**717.448**	**771**
	Prioritetsgæld	10.098.046	10.639
	Kreditinstitutter	1.765.852	1.131
5	**Langfristede gældsforpligtelser**	**11.863.898**	**11.770**
	Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	525.687	425
	Kreditinstitutter	0	386
	Forudbetaling, husleje	56.879	29
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.943	52
	Gæld til tilknyttede virksomheder	837.170	766
	Selskabsskat	106.196	60
	Anden gæld	433.886	426
	Kortfristede gældsforpligtelser	**2.000.761**	**2.144**
	GÆLDSFORPLIGTELSER	**13.864.659**	**13.914**
	PASSIVER	**20.464.872**	**20.420**

6 Eventualposter mv.
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

		2015	2014 kr. 1000
1	**Andre finansielle omkostninger**		
	Renter, driftskonto m.v.	25.494	59
	Garantiprovision	1.358	5
	Låneomkostninger	21.760	29
	Renter, øvrige	51.561	3
	Prioritetsrenter	283.293	239
	Andre finansielle omkostninger i alt	**383.466**	**335**
2	**Skat af årets resultat**		
	Beregnet skat af årets resultat	106.196	60
	Regulering af udskudt skat	-54.038	113
	Skat af årets resultat i alt	**52.158**	**173**

		Investeringsejendomme
3	**Materielle anlægsaktiver**	
	Kostpris, primo	21.929.498
	Tilgang i årets løb	216.863
	Kostpris 31. december 2015	22.146.361
	Værdireguleringer, primo	-1.579.113
	Årets værdiregulering	-516.863
	Værdireguleringer 31. december 2015	-2.095.976
	Materielle anlægsaktiver i alt	**20.050.385**

NOTER

	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
4 Egenkapital			
Virksomhedskapital	700.000	0	700.000
Overført resultat	5.034.155	148.610	5.182.765
	5.734.155	**148.610**	**5.882.765**

5 Langfristede gældsforpligtelser	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	11.039.302	10.598.046	500.000	8.150.000
Kreditinstitutter	1.155.637	1.791.539	25.687	1.619.000
	12.194.939	**12.389.585**	**525.687**	**9.769.000**

6 Eventualposter mv.

Eventualaktiver

Selskabet råder ikke over aktiver ud over, hvad der fremgår af balancen.

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for HT Holding Bornholm Aps, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.
Herudover påhviler der ikke selskabet forpligtelser ud over, hvad der fremgår af balancen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med bank er der deponeret 1 stk. ejerpantebrev på t.kr. 450 med sikkerhed i selskabets ejendom Snellemark 41-43 til bogført værdi t.kr. 9.950, 1 stk. ejerpantebrev på t.kr. 1.300 med sikkerhed i selskabets ejendom Snellemark 37-39 til bogført værdi t.kr. 4.500, 1 stk. ejerpantebrev t.kr. 550 med sikkerhed i selskabets ejendom Snellemark 33-35 til bogført værdi t.kr. 2.275, og 1 stk. ejerpantebrev t.kr. 650 med sikkerhed i selskabets ejendom Snellemark 47 til bogført værdi t.kr. 2.675.
Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.750 endvidere stillet til sikkerhed for Axel Sørensen EL A/S' bankengagement.
Til sikkerhed for prioritetsgæld er lyst pant på t.kr. 13.626 i grunde og bygninger, med en bogført værdi pr. 31. december 2015 på t.kr. 20.050.