Tarp | Ejendomme Aps

Tarp Ejendomme ApS

Sandemandsvej 3
3700 Rønne

CVR.nr.: 27 74 30 13

ÅRSRAPPORT 2017

Regnskabsperiode: 1/1 2017 - 31/12 2017

(42. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

12 / 6 2018

Brian Tarp
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	SIDE
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5.
Ledelsesberetning	8.
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1/1 2017 - 31/12 2017	9.
Balance pr. 31/12 2017	10.
Noter	12.

Selskabsoplysninger

Selskab

Tarp Ejendomme ApS
Sandemandsvej 3
3700 Rønne

CVR.nr.: 27 74 30 13

Telefon: 56 95 05 95
E-mail: as@axels.dk

Regnskabsperiode: 1/1 2017 - 31/12 2017

Stiftelsesdato: 16/2 1976

Bankforbindelse:

Nordea Bank A/S
Store Torv 16 - 18
3700 Rønne

Direktion

Morten Tarp
Brian Tarp

Revisor

Rønne Revision
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 for

Tarp 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. 31/12 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2017 - 31/12 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne 11/6-2018

Direktion

.....
Morten Tarp

.....
Brian Tarp

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Tarp Ejendomme ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Tarp Ejendomme ApS for regnskabsåret 1/1 2017 - 31/12 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnkabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2017 - 31/12 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil dække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidst udeladelse, forkert præsentation eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen på vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Rønne 11/6-2017

Rønne Revision
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
(CVR.nr. 74717810)

Tonny Kofoed
Registreret revisor
mne7454

Dan Andersen
Registreret revisor
mne35435

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Er der usikkerheder ved indregning og måling

Der er ikke usikkerheder ved indregning og måling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende, set i forhold til forøgede vedligeholdelsesomkostninger på ejendommene i året.
For det kommende år forventes mindre vedligeholdelse og dermed forbedret resultat.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1/1 2017 - 31/12 2017

Note		2017	*2016*
	BRUTTOFORTJENESTE	**625.039**	***986.042***
	Af- og nedskrivninger	0	*0*
	Værdireguleringer af investeringsejendomme	70.886	*-15.468*
	Andre driftsomkostninger	-40.650	*0*
	RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	**655.275**	**970.574**
	Andre finansielle indtægter	1.204	*277*
	Nedskrivning af investeringsejendom til realisationsværdi	0	*-245.385*
	Finansielle omkostninger	-425.973	*-410.343*
	ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	**230.506**	**315.123**
1	Skat af årets resultat	-52.192	*-69.314*
	ÅRETS RESULTAT	**178.314**	***245.809***
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
	Overført resultat	178.314	*245.809*
	I ALT	**178.314**	***245.809***

Balance pr. 31/12 2017
Aktiver

Note		2017	*2016*
2	Investeringsejendomme	19.625.000	19.880.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	**19.625.000**	***19.880.000***
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	**19.625.000**	***19.880.000***
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	16.258	*1.349*
	Andre tilgodehavender	18.894	*25.672*
	Periodeafgrænsningsposter	0	*8.669*
	Tilgodehavender i alt	**35.152**	***35.690***
	Likvide beholdninger	**337.747**	***408.922***
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	**372.899**	***444.612***
	AKTIVER I ALT	**19.997.899**	***20.324.612***

Balance pr. 31/12 2017
Passiver

Note		2017	*2016*
	Virksomhedskapital	700.000	*700.000*
3	Overført resultat	5.606.888	*5.428.574*
	EGENKAPITAL I ALT	**6.306.888**	***6.128.574***
1	Udskudt skat	775.983	*725.272*
	Hensatte forpligtelser i alt	**775.983**	***725.272***
4	Anden langfristet gæld	10.300.312	*11.443.161*
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	**10.300.312**	***11.443.161***
4	Kortfristet del af langfristet gæld	877.064	*471.400*
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	115.829	*98.782*
	Kortfristede gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder	1.135.761	*1.002.379*
	Anden gæld	486.062	*455.044*
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**2.614.716**	***2.027.605***
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	**12.915.028**	***13.470.766***
	PASSIVER I ALT	**19.997.899**	***20.324.612***

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætning og sikkerhedsstillelser

7 Anvendt regnskabspraksis

NOTER

	2017	2016
Note 1 - Skat		
Skat af årets resultat:		
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	61.490
Regulering af skatter for tidligere år	1.481	0
Regulering af udskudt skat	50.711	7.824
	52.192	**69.314**
Note 2 - Investeringsejendomme		
Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum primo	22.236.829	22.146.361
Tilgang i året	79.114	90.468
Afgang i året	-650.385	0
Samlet anskaffelsessum ultimo	21.665.558	22.236.829
Dagsværdireguleringer primo	-2.356.829	-2.095.976
Regulering til dagsværdi	70.886	-260.853
Tilbageførsel af regulering til dagsværdi	245.385	0
Akkumulerede regulering til dagsværdi ultimo	-2.040.558	-2.356.829
Bogført værdi investeringsejendomme ultimo	**19.625.000**	**19.880.000**

Selskabets investeringsejendomme er boligudlejning-, kontor- og butiksejendomme beliggende i Rønne. Investeringsejendommene er, jf beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Nettoforretningen ansættes til 6% for boligudlejningsejendomme og 7% på kontor- og butiksejendomme.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Note 3 - Overført resultat		
Overført resultat primo	5.428.574	5.182.765
Årets resultat	178.314	245.809
	5.606.888	**5.428.574**
Note 4 - Langfristede gældsforpligtelser		
Prioritetsgæld	9.448.471	10.153.016
Kreditinstitutter	1.728.905	1.761.545
Gæld i alt	11.177.376	11.914.561
Kortfristet del (1. års afdrag)	-877.064	-471.400
Langfristet gæld	**10.300.312**	**11.443.161**
Heraf forfalder efter mere end 5 år	**6.792.056**	**8.877.000**

NOTER

Note 5 - Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet HT Holding Bornholm ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royalty-skat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for HT Holding Bornholm ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Note 6 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med bank er der deponeret følgende:
Ejerpantebrev t.kr. 550 med sikkerhed i selskabets ejendom Snellemark 33-35 til bogført værdi t.kr. 2.425.
Ejerpantebrev t.kr. 1.300 med sikkerhed i selskabets ejendom Snellemark 37-39 til bogført værdi t.kr. 4.500.
Ejerpantebrev t.kr. 450 med sikkerhed i selskabets ejendom Snellemark 41-43 til bogført værdi t.kr. 9.900.
Ejerpantebrev t.kr. 650 med sikkerhed i selskabets ejendom Snellemark 47 til bogført værdi t.kr. 2.800.

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. 13.266 i grunde og bygninger til bogført værdi på t.kr. 19.625

Note 7 - Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden års-

rapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Resultat af investeringsejendomme omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter og udgifter til ejendomsskatter, forsikringer, administration og vedligeholdelser.

Bruttofortjeneste

Ledelsen har valgt ikke at vise huslejeindtægter i resultatopgørelsen, hvorfor huslejeindtægter er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens §32.

Bruttofortjeneste indeholder andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjenester ved salg af anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder tab ved salg af anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger.

NOTER

Skat

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.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

Sambeskatning

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

BALANCEN

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

NOTER

Selskabsskat

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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Sambeskatning

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet indregnes i balancen under Andre tilgodehavender eller Anden gæld.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.