



TARP EJENDOMME ApS

Sandemandsvej 3
3700 Rønne

CVR.nr.: 27 74 30 13

ÅRSRAPPORT 2023

Regnskabsperiode: 1/1 2023 - 31/12 2023

(48. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
10. juli 2024

Brian Tarp
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>SIDE</u> |
|---|--------------------|
| Selskabsoplysninger | 3. |
| Ledelsespåtegning | 4. |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 5. |
| Ledelsesberetning | 7. |
| Arsregnskab | |
| Resultatopgørelse 1/1 2023 - 31/12 2023 | 8. |
| Balance pr. 31/12 2023 | 9. |
| Noter | 11. |

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 2023 - 31/12 2023

Stiftelsesdato: 16/2 1976

Bankforbindelse:

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

Direktion

Morten Kjær Samuelson Tarp
Brian Tarp

Revisor

Rønne Revision
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
St. Torvegade
3700 Rønne

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 for TARP EJENDOMME ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 9. juli 2024

Direktion

.....
Morten Kjær Samuelson Tarp

.....
Brian Tarp

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i TARP EJENDOMME ApS

Konklusion

Jeg har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for TARP EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1/1 2023 - 31/12 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2023 - 31/12 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Jeg har udført min udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Mit

ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Jeg er uafhængig af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom jeg har opfyldt mine øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er min opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for min 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Mit ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at jeg planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for min konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for min konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

handling samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og jeg udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Min konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og jeg udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

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

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

Rønne, den 9. juli 2024

Rønne Revision
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
(CVR.nr. 74717810)

Jacob Vejdiksen
Statsautoriseret revisor
mne50627

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilsvarende positivt 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 2023 - 31/12 2023

| Note | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|------------------|------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | 966.200 | 751.095 |
| 1 Dagsværdiregulering investeringsejendomme | <u>38.263</u> | <u>304.416</u> |
| RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT | 1.004.463 | 1.055.511 |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | -185.758 | -212.478 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>-330.982</u> | <u>-271.084</u> |
| ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT | 487.723 | 571.949 |
| 2 Skat af årets resultat | <u>-107.286</u> | <u>-125.858</u> |
| ÅRETS RESULTAT | 380.437 | 446.091 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Overført resultat | <u>380.437</u> | <u>446.091</u> |
| I ALT | 380.437 | 446.091 |

This document has esignatur Agreement-ID: 8fe05cszKR251943459

Balance pr. 31/12 2023
Aktiver

| <u>Note</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| 1 Investeringsejendomme | 24.550.000 | 24.250.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 24.550.000 | 24.250.000 |
| ANLÆGSAKTIVER I ALT | 24.550.000 | 24.250.000 |
| | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 131.048 | 82.892 |
| Andre tilgodehavender | 13.092 | 0 |
| Tilgodehavender i alt | 144.140 | 82.892 |
| | | |
| Likvide beholdninger | 39.001 | 3.984 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT | 183.141 | 86.876 |
| | | |
| AKTIVER I ALT | 24.733.141 | 24.336.876 |

Balance pr. 31/12 2023
Passiver

| <u>Note</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital | 700.000 | 700.000 |
| Overført resultat | 7.349.427 | 6.968.990 |
| EGENKAPITAL I ALT | 8.049.427 | 7.668.990 |
| 2 Udskudt skat | 1.212.808 | 1.112.122 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 1.212.808 | 1.112.122 |
| 3 Anden langfristet gæld | 6.819.628 | 7.638.736 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 6.819.628 | 7.638.736 |
| 3 Kortfristet del af langfristet gæld | 789.730 | 948.525 |
| Gæld til kreditinstitutter | 0 | 778.507 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 36.754 | 137.455 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 7.116.280 | 5.453.364 |
| Skyldig selskabsskat | 6.600 | 0 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring | 701.914 | 599.177 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 8.651.278 | 7.917.028 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT | 15.470.906 | 15.555.764 |
| PASSIVER I ALT | 24.733.141 | 24.336.876 |
| 4 Eventualforpligtelser | | |
| 5 Pantsætning og sikkerhedsstillelser | | |
| 6 Aktiver er indregnes til dagsværdi efter § 37 og § 38. | | |
| 7 Anvendt regnskabspraksis | | |

NOTER

Note 1 - Investeringsejendomme

| | 2023 | 2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme | | |
| Anskaffelsessum primo | 26.334.533 | 23.388.949 |
| Tilgang i året | 261.737 | 2.945.584 |
| Samlet anskaffelsessum ultimo | 26.596.270 | 26.334.533 |
| Dagsværdireguleringer primo | -2.084.533 | -2.388.949 |
| Regulering til dagsværdi | 38.263 | 304.416 |
| Tilbageførsel af regulering til dagsværdi | 0 | 0 |
| Akkumulerede regulering til dagsværdi ultimo | -2.046.270 | -2.084.533 |
| Bogført værdi investeringsejendomme ultimo | 24.550.000 | 24.250.000 |

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. En forøgelse af afkastkravet med 0,25% point vil reducere dagsværdien med t.kr. 449. En reduktion af afkastkravet med 0,25% point vil forøge dagsværdien med t.kr. 1.424.

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

Note 2 - Skat

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Skat af årets resultat: | | |
| Skat af årets skattepligtige indkomst | 6.600 | 0 |
| Regulering af udskudt skat | 100.686 | 125.858 |
| | 107.286 | 125.858 |

Note 3 - Anden langfristet gæld

| | Gæld i alt 31/12 2023 | Kortfristet andel | Langfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|-------------------|----------------------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| Prioritetsgæld | 5.951.875 | 658.091 | 5.293.784 | 2.897.782 |
| Kreditinstitutter | 1.657.483 | 131.639 | 1.525.844 | 1.017.459 |
| | 7.609.358 | 789.730 | 6.819.628 | 3.915.241 |

NOTER

Note 4 - Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede danske indkomst.

Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for Tarp Holding Bornholm ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Note 5 - 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. 2.800.
Ejerpantebrev t.kr. 1.300 med sikkerhed i selskabets ejendom Snellemark 37-39 til bogført værdi t.kr. 4.850.
Ejerpantebrev t.kr. 450 med sikkerhed i selskabets ejendom Snellemark 41-43 til bogført værdi t.kr. 11.000.
Ejerpantebrev t.kr. 650 med sikkerhed i selskabets ejendom Snellemark 47 til bogført værdi t.kr. 3.000.

Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.750 endvidere stillet til sikkerhed for Axel Sørensen EI A/S' bankengagement.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er lyst pant på t.kr. 14.916 i grunde og bygninger til bogført værdi på t.kr. 24.550.

Note 6 - Aktiver er indregnes til dagsværdi efter § 37 og § 38.

Værdi af investeringsejendomme til beboelse, som indregnes til dagsværdi, udgør kr. 11.000.000.

Værdi af investeringsejendomme til erhverv, som indregnes til dagsværdi, udgør kr. 13.550.000.

Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen udgør kr. 38.263.

Note 7 - Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2023 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

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,

NOTER

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 årsrapporten 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 nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste ved afhændelse af materielle anlægsaktiver mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

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 administrationselskab 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 indregnet i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige dagsværdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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 gælds metode 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 netto-skatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

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 nominal værdi.

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

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Morten Kjær Samuelsen Tarp

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Kjær Samuelsen Tarp

Direktør

ID: 22ab68cb-02c0-4e7a-acb3-69fcd28e04e1

Tidspunkt for underskrift: 11-07-2024 kl.: 10:06:32

Underskrevet med MitID



Brian Tarp

Navnet returneret af dansk MitID var:

Brian Tarp

Direktør

ID: f93d1dd9-4f81-4234-b300-ad63623aa98f

Tidspunkt for underskrift: 10-07-2024 kl.: 10:44:36

Underskrevet med MitID



Jacob Vejdiksen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jacob Vejdiksen

Revisor

ID: a09981d5-e812-447b-b2b7-9100c1772aa3

Tidspunkt for underskrift: 11-07-2024 kl.: 10:12:26

Underskrevet med MitID



Brian Tarp

Navnet returneret af dansk MitID var:

Brian Tarp

Dirigent

ID: f93d1dd9-4f81-4234-b300-ad63623aa98f

Tidspunkt for underskrift: 11-07-2024 kl.: 10:18:21

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 8fe05cstZKR251943459

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.