

Tvis Ejendomme II ApS

Østerbrogade 40, 7500 Holstebro

CVR-nr. 28 49 58 70

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. juni 2016.

Bjarne Frandsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Hovedtal og nøgletal	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Pengestrømsopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Tvis Ejendomme II ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 31. maj 2016

Direktion

Bjarne Frandsen
direktør

Bestyrelse

Frank Andersen
formand

Bjarne Frandsen

Ove Lillelund

Connie Anette Frandsen

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til anpartshaveren i Tvis Ejendomme II ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Tvis Ejendomme II ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter.

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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 31. maj 2016

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Tage Hjortkjær
statsautoriseret revisor

Klaus Kristensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Tvis Ejendomme II ApS Østerbrogade 40 7500 Holstebro
	CVR-nr.: 28 49 58 70
	Stiftet: 25. februar 2005
	Hjemsted: Holstebro
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 11. regnskabsår
Bestyrelse	Frank Andersen, formand Bjarne Frandsen Ove Lillelund Connie Anette Frandsen
Direktion	Bjarne Frandsen, direktør
Revisor	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Bankforbindelse	Jyske Bank
Modervirksomhed	BKF Holding ApS

Hovedtal og nøgletal

	2015 t.kr.	2014 t.kr.	2013 t.kr.	2012 t.kr.	2011 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Lejeindtægter	384	526	519	314	182
Bruttoresultat	-42	272	298	155	-6
Resultat før finansielle poster	-1.278	-701	32	-37	-22
Årets resultat	-1.346	-860	-143	-297	-33
Balance:					
Balancesum	9.760	11.003	9.837	10.068	4.139
Investeringer i materielle anlægsaktiver	109	1.976	39	6.159	1.879
Egenkapital	407	1.753	2.613	2.756	3.052
Pengestrømme:					
Driftsaktivitet	245	2.080	195	1.712	630
Investeringsaktivitet	-59	-1.976	-39	-6.159	-1.787
Finansieringsaktivitet	-156	-35	1.298	2.607	1.027
Nøgletal i %: *)					
Bruttomargin	-10,9	51,7	57,4	49,4	-3,3
Soliditetsgrad	4,2	15,9	26,6	27,4	73,7

*) Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger & Nøgletal 2015".

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets lejeindtægter har dette år andraget 384 t.kr. mod 526 t.kr. sidste år., svarende til et fald på 142 t.kr.

Årets resultat har i 2015 udgjort et underskud på 1.346 t.kr. mod et underskud sidste år på 860 t.kr. Årets resultat er påvirket af ekstraordinære nedskrivninger på udlejningsejendomme med 1.000 t.kr., hvorimod sidste års resultat var påvirket af ekstraordinære nedskrivninger på udlejningsejendomme med 700 t.kr.

Årets resultat for det afsluttende regnskabsår er mindre tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 407 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 4,2 % af de samlede aktiver på 9.760 t.kr., hvilket er et fald på 11,7 procentpoint i forhold til sidste år.

Den forventede udvikling

For det kommende regnskabsår forventes et forbedret resultat.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Modervirksomheden har i 2016 ydet et tilskud på 2,0 mio. kr. til Tvis Ejendomme II ApS. Bortset herfra er der ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tvis Ejendomme II ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der direkte kan henføres til udlejningsejendommene, herunder omkostninger til forsikring, ejendomsskatter og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der er afholdt i året til administration af selskabet.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel 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:

Bygninger	40 år
Maskiner og inventar	5-20 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Nedskrivning på 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, såfremt 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 anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Tvis Ejendomme II ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabskapital og omkostninger forbundet hermed. Herudover omfatter pengestrømmene optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter kortfristet gæld til pengeinstitut.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lejeindtægter	384.135	525.847
Ejendomsomkostninger	-367.727	-186.665
Andre eksterne omkostninger	-58.382	-66.705
Bruttoresultat	-41.974	272.477
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.236.201	-973.387
Resultat før finansielle poster	-1.278.175	-700.910
1 Finansielle omkostninger	-157.479	-200.473
Resultat før skat	-1.435.654	-901.383
Skat af årets resultat	89.669	41.020
Årets resultat	-1.345.985	-860.363
 Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-1.345.985	-860.363
Disponeret i alt	-1.345.985	-860.363

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Udlejningsejendomme	9.232.940	10.256.985
3	Maskiner og inventar	<u>248.827</u>	<u>401.693</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.481.767</u>	<u>10.658.678</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>9.481.767</u>	<u>10.658.678</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	213.050
	Udskudte skatteaktiver	219.200	130.650
	Andre tilgodehavender	<u>59.497</u>	<u>300</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>278.697</u>	<u>344.000</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>278.697</u>	<u>344.000</u>
	Aktiver i alt	<u>9.760.464</u>	<u>11.002.678</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
4	Anpartskapital	250.000	250.000
5	Overført resultat	157.092	1.503.077
	Egenkapital i alt	<u>407.092</u>	<u>1.753.077</u>
 Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitut	4.532.649	4.683.063
	Huslejedeposita	92.392	102.747
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.625.041</u>	<u>4.785.810</u>
7	Kortfristet del af langfristet gæld	146.306	141.983
	Gæld til pengeinstitut	219.949	249.584
	Gæld til tilknyttet virksomhed	4.326.504	4.032.254
	Anden gæld	35.572	39.970
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.728.331</u>	<u>4.463.791</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>9.353.372</u>	<u>9.249.601</u>
	Passiver i alt	<u>9.760.464</u>	<u>11.002.678</u>
 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
9 Eventualposter			

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årets resultat	-1.345.985	-860.363
10 Reguleringer	1.305.130	1.138.510
11 Ændring i driftskapital	443.705	2.001.832
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	402.850	2.279.979
Renteudbetalinger og lignende	-157.479	-200.473
Pengestrømme fra driftsaktivitet	245.371	2.079.506
Køb af materielle anlægsaktiver	-109.290	-1.976.325
Salg af materielle anlægsaktiver	50.000	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-59.290	-1.976.325
Optagelse af langfristet gæld	0	1.547.492
Afdrag på langfristet gæld	-156.446	-1.582.616
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-156.446	-35.124
Ændring i likvider	29.635	68.057
Likvider 1. januar	-249.584	-317.641
Likvider 31. december	-219.949	-249.584
Likvider		
Kortfristet gæld til pengeinstitut	-219.949	-249.584
Likvider 31. december	-219.949	-249.584

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttet virksomhed	41.369	31.886
Andre renteomkostninger	116.110	168.587
	<u>157.479</u>	<u>200.473</u>
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
2. Udlejningsejendomme		
Kostpris 1. januar	11.390.444	9.414.119
Tilgang i årets løb	109.290	1.976.325
Afgang i årets løb	-18.274	0
Kostpris 31. december	<u>11.481.460</u>	<u>11.390.444</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-1.133.459	-312.938
Årets af- og nedskrivninger	-1.115.061	-820.521
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>-2.248.520</u>	<u>-1.133.459</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>9.232.940</u>	<u>10.256.985</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2015	<u>8.860.000</u>	<u>8.900.000</u>
3. Maskiner og inventar		
Kostpris 1. januar	817.707	817.707
Kostpris 31. december	<u>817.707</u>	<u>817.707</u>
Afskrivninger 1. januar	-416.014	-263.148
Årets afskrivninger	-152.866	-152.866
Afskrivninger 31. december	<u>-568.880</u>	<u>-416.014</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>248.827</u>	<u>401.693</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. januar	250.000	250.000
	<u>250.000</u>	<u>250.000</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	1.503.077	2.363.440
Årets overførte resultat	-1.345.985	-860.363
	<u>157.092</u>	<u>1.503.077</u>
6. Gæld til realkreditinstitut		
Gæld til realkreditinstitut i alt	4.678.955	4.825.046
Heraf forfalder inden for 1 år	-146.306	-141.983
	<u>4.532.649</u>	<u>4.683.063</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.945.947</u>	<u>4.144.905</u>
7. Kortfristet del af langfristet gæld		
Kortfristet del af gæld til realkreditinstitut	<u>146.306</u>	<u>141.983</u>
	<u>146.306</u>	<u>141.983</u>
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 4.679 t.kr., er der givet pant i udlejningsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 7.207 t.kr.		

Noter

9. Eventualposter

Eventualaktiver

Udskudt skatteaktiv vedrørende tab ved salg af ejendom, 64 t.kr., er ikke indregnet i balancen.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med BKF Holding ApS, CVR-nr. 25 18 44 32 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab, hvortil der henvises.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
10. Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1.236.201	973.387
Finansielle omkostninger	157.479	200.473
Skat af årets resultat	-89.669	-41.020
Koncernintern skatteudligning	<u>1.119</u>	<u>5.670</u>
	<u>1.305.130</u>	<u>1.138.510</u>
11. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	153.853	-127.650
Ændring i anden gæld	<u>289.852</u>	<u>2.129.482</u>
	<u>443.705</u>	<u>2.001.832</u>