

# Tvis Ejendomme II ApS

Østerbrogade 40, 7500 Holstebro

CVR-nr. 28 49 58 70

## Årsrapport

2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2017.

---

Bjarne Frandsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Hovedtal og nøgletal	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Pengestrømsopgørelse	13
Noter	14

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 22. maj 2017

### **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 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 22. maj 2017

### **KRØYER PEDERSEN**

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

Tage Hjortkjær  
statsautoriseret revisor

Klaus Kristensen  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	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 12. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Frank Andersen, formand Bjarne Frandsen Ove Lillelund Connie Anette Frandsen
<b>Direktion</b>	Bjarne Frandsen, direktør
<b>Revisor</b>	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
<b>Bankforbindelse</b>	Jyske Bank
<b>Modervirksomhed</b>	BKF Holding ApS

**Hovedtal og nøgletal**


---

	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.	2013 t.kr.	2012 t.kr.
<b>Resultatopgørelse:</b>					
Bruttofortjeneste	108	-42	272	298	155
Resultat før finansielle poster	-463	-1.278	-701	32	-37
Årets resultat	-495	-1.346	-860	-143	-297
<b>Balance:</b>					
Balancesum	11.462	9.760	11.003	9.837	10.068
Investeringer i materielle anlægsaktiver	399	109	1.976	39	6.159
Egenkapital	1.912	407	1.753	2.613	2.756
<b>Pengestrømme:</b>					
Driftsaktivitet	565	245	2.080	195	1.712
Investeringsaktivitet	-399	-59	-1.976	-39	-6.159
Finansieringsaktivitet	1.846	-156	-35	1.298	2.607
<b>Nøgletal i %:</b>					
Soliditetsgrad	16,7	4,2	15,9	26,6	27,4

Beregningen af hoved- og nøgletal følger Finansforeningens anbefalinger.

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat har i 2016 udgjort et underskud på 495 t.kr. mod et underskud sidste år på 1.346 t.kr. Årets resultat er påvirket af ekstraordinære nedskrivninger på udlejningsejendomme med 300 t.kr., hvorimod sidste års resultat var påvirket af ekstraordinære nedskrivninger på 1.000 t.kr. på udlejningsejendomme.

Årets resultat for det afsluttende regnskabsår er mindre tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 1.912 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 16,7 % af de samlede aktiver på 11.462 t.kr., hvilket er en stigning på 12,5 procentpoint i forhold til sidste år.

### **Den forventede udvikling**

For det kommende regnskabsår forventes et forbedret resultat.

## **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**

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

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

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

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

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab 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 i 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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### **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.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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

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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## **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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Likvider**

Likvider omfatter indestående i pengeinstitut.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>107.845</b>	<b>-41.974</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-570.455	-1.236.201
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-462.610</b>	<b>-1.278.175</b>
2 Finansielle omkostninger	-164.786	-157.479
<b>Resultat før skat</b>	<b>-627.396</b>	<b>-1.435.654</b>
Skat af årets resultat	131.900	89.669
<b>Årets resultat</b>	<b>-495.496</b>	<b>-1.345.985</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-495.496	-1.345.985
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-495.496</b>	<b>-1.345.985</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Udlejningsejendomme	9.214.485	9.232.940
4	Maskiner og inventar	<u>95.961</u>	<u>248.827</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.310.446</u>	<u>9.481.767</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>9.310.446</u></b>	<b><u>9.481.767</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Udskudte skatteaktiver	351.100	219.200
	Andre tilgodehavender	<u>8.721</u>	<u>59.497</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>359.821</u>	<u>278.697</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.791.928</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.151.749</u></b>	<b><u>278.697</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>11.462.195</u></b>	<b><u>9.760.464</u></b>

**Balance 31. december**


---

<b>Passiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
5	Anpartskapital	250.000	250.000
6	Overført resultat	<u>1.661.596</u>	<u>157.092</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.911.596</u></b>	<b><u>407.092</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>			
7	Gæld til realkreditinstitutter	4.381.999	4.532.649
	Huslejedeposita	<u>88.642</u>	<u>92.392</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.470.641</u>	<u>4.625.041</u>
8	Gældsforpligtelser	148.540	146.306
	Gæld til pengeinstitutter	0	219.949
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.893.268	4.326.504
	Anden gæld	29.300	35.572
	Periodeafgrænsningsposter	<u>8.850</u>	<u>0</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.079.958</u>	<u>4.728.331</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>9.550.599</u></b>	<b><u>9.353.372</u></b>
	 <b>Passiver i alt</b>	 <b><u>11.462.195</u></b>	 <b><u>9.760.464</u></b>
 <b>9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
<b>10 Eventualposter</b>			

**Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Årets resultat	-495.496	-1.345.985
11 Reguleringer	603.341	1.305.130
12 Ændring i driftskapital	622.353	443.705
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	730.198	402.850
Renteudbetalinger og lignende	-164.786	-157.479
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>565.412</b>	<b>245.371</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-399.135	-109.290
Salg af materielle anlægsaktiver	0	50.000
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-399.135</b>	<b>-59.290</b>
Afdrag på langfristet gæld	-154.400	-156.446
Kontant kapitalforhøjelse	2.000.000	0
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>1.845.600</b>	<b>-156.446</b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>2.011.877</b>	<b>29.635</b>
Likvider 1. januar	-219.949	-249.584
<b>Likvider 31. december</b>	<b>1.791.928</b>	<b>-219.949</b>
<b>Likvider</b>		
Likvide beholdninger	1.791.928	0
Kortfristet gæld til pengeinstitutter	0	-219.949
<b>Likvider 31. december</b>	<b>1.791.928</b>	<b>-219.949</b>

**Noter**


---

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>1. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	51.764	41.369
Andre finansielle omkostninger	<u>113.022</u>	<u>116.110</u>
	<b><u>164.786</u></b>	<b><u>157.479</u></b>
	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>3. Udlejningsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	11.481.459	11.390.444
Tilgang i årets løb	399.135	109.290
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-18.274</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>11.880.594</u></b>	<b><u>11.481.460</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-2.248.520	-1.133.459
Årets af- og nedskrivninger	<u>-417.589</u>	<u>-1.115.061</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>	<b><u>-2.666.109</u></b>	<b><u>-2.248.520</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>9.214.485</u></b>	<b><u>9.232.940</u></b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2016	<u>8.860.000</u>	<u>8.860.000</u>
<b>4. Maskiner og inventar</b>		
Kostpris 1. januar	<u>817.707</u>	<u>817.707</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>817.707</u></b>	<b><u>817.707</u></b>
Afskrivninger 1. januar	-568.880	-416.014
Årets afskrivninger	<u>-152.866</u>	<u>-152.866</u>
<b>Afskrivninger 31. december</b>	<b><u>-721.746</u></b>	<b><u>-568.880</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>95.961</u></b>	<b><u>248.827</u></b>



**Noter**


---

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>5. Anpartskapital</b>		
Anpartskapital 1. januar	250.000	250.000
	<b><u>250.000</u></b>	<b><u>250.000</u></b>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	157.092	1.503.077
Årets overførte resultat	-495.496	-1.345.985
Tilskud fra modervirksomhed	2.000.000	0
	<b><u>1.661.596</u></b>	<b><u>157.092</u></b>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.530.539	4.678.955
Heraf forfalder inden for 1 år	-148.540	-146.306
	<b><u>4.381.999</u></b>	<b><u>4.532.649</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.786.224</u>	<u>3.945.947</u>
<b>8. Kortfristet del af langfristet gæld</b>		
Kortfristet del af gæld til realkreditinstitut	148.540	146.306
	<b><u>148.540</u></b>	<b><u>146.306</u></b>

**9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 4.531 t.kr., er der givet pant i udlejningsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 6.804 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 240 t.kr. til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, som pr. 31. december 2016 udgjorde 0 t.kr. Ejerpantebrevet giver pant i udlejningsejendom hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 1.965 t.kr.

## Noter

---

### 10. Eventualposter

#### Eventualaktiver

Udskudt skatteaktiv på 139 t.kr. vedrørende tab ved salg af ejendom mv. er ikke indregnet i balancen.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med BKF Holding ApS, CVR-nr. 25 18 44 32 som administrationselskab 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 administrationselskabets årsregnskab, hvortil der henvises.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>11. Reguleringer</b>		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	570.455	1.236.201
Finansielle omkostninger	164.786	157.479
Skat af årets resultat	-131.900	-89.669
Koncernintern skatteudligning	0	1.119
	<u><b>603.341</b></u>	<u><b>1.305.130</b></u>
<b>12. Ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	50.776	153.853
Ændring i anden gæld	571.577	289.852
	<u><b>622.353</b></u>	<u><b>443.705</b></u>