

Tvis Ejendomme II ApS

Østerbrogade 40, 7500 Holstebro

CVR-nr. 28 49 58 70

Årsrapport

2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. juni 2018.

Bjarne Frandsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Hovedtal og nøgletal	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Pengestrømsopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Tvis Ejendomme II ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 12. juni 2018

Direktion

Bjarne Frandsen
direktør

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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 12. juni 2018

KRØYER PEDERSEN

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

Klaus Lund Kristensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 32792

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 13. regnskabsår
Direktion	Bjarne Frandsen, direktør
Revisor	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Bankforbindelse	Jyske Bank
Modervirksomhed	BKF Holding ApS

Hovedtal og nøgletal

	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.	2013 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Bruttofortjeneste	218	108	-42	272	298
Resultat før finansielle poster	57	-463	-1.278	-701	32
Årets resultat	26	-495	-1.346	-860	-143
Balance:					
Balancesum	10.159	11.462	9.760	11.003	9.837
Investeringer i materielle anlægsaktiver	38	399	109	1.976	39
Egenkapital	1.937	1.912	407	1.753	2.613
Pengestrømme:					
Driftsaktivitet	-1.247	565	245	2.080	195
Investeringsaktivitet	-38	-399	-59	-1.976	-39
Finansieringsaktivitet	-92	1.846	-156	-35	1.298
Nøgletal i %:					
Soliditetsgrad	19,1	16,7	4,2	15,9	26,6

Beregningen af hoved- og nøgletal følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger og afviger kun på nogle punkter herfra.

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

$$\text{Soliditetsgrad} = \frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$$

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 2017 udgjort et overskud på 26 t.kr. mod et underskud sidste år på 495 t.kr. Sidste års resultat var påvirket af en nedskrivning på 300 t.kr. på udlejningsejendomme.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 1.937 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 19,1 % af de samlede aktiver på 10.159 t.kr., hvilket er en stigning på 2,4 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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

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).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen

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 nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle 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 indestående i pengeinstitut.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	217.808	107.845
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-160.634	-570.455
Resultat før finansielle poster	57.174	-462.610
2 Finansielle omkostninger	-142.091	-164.786
Resultat før skat	-84.917	-627.396
Skat af årets resultat	110.743	131.900
Årets resultat	25.826	-495.496
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	25.826	0
Disponeret fra overført resultat	0	-495.496
Disponeret i alt	25.826	-495.496

Balance 31. december

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Udlejningsejendomme	9.136.389	9.214.485
4	Maskiner og inventar	51.894	95.961
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.188.283</u>	<u>9.310.446</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>9.188.283</u>	<u>9.310.446</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	99.906	0
	Udskudte skatteaktiver	456.321	351.100
	Andre tilgodehavender	0	8.721
	Tilgodehavender i alt	<u>556.227</u>	<u>359.821</u>
	Likvide beholdninger	<u>414.788</u>	<u>1.791.928</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>971.015</u>	<u>2.151.749</u>
	Aktiver i alt	<u>10.159.298</u>	<u>11.462.195</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	250.000	250.000
5	Overført resultat	1.687.422	1.661.596
	Egenkapital i alt	<u>1.937.422</u>	<u>1.911.596</u>
 Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	4.226.721	4.381.999
	Huslejedeposita	148.475	88.642
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.375.196</u>	<u>4.470.641</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	151.788	148.540
	Gæld til tilknyttet virksomhed	3.626.064	4.893.268
	Anden gæld	64.728	29.300
	Periodeafgrænsningsposter	4.100	8.850
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.846.680</u>	<u>5.079.958</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>8.221.876</u>	<u>9.550.599</u>
	Passiver i alt	<u>10.159.298</u>	<u>11.462.195</u>
 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
9 Eventualposter			

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årets resultat	25.826	-495.496
10 Reguleringer	196.767	603.341
11 Ændring i driftskapital	-1.327.711	622.353
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	-1.105.118	730.198
Renteudbetalinger og lignende	-142.091	-164.786
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-1.247.209	565.412
Køb af materielle anlægsaktiver	-37.734	-399.135
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-37.734	-399.135
Afdrag på langfristet gæld	-92.197	-154.400
Kontant kapitalforhøjelse	0	2.000.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-92.197	1.845.600
Ændring i likvider	-1.377.140	2.011.877
Likvider 1. januar	1.791.928	-219.949
Likvider 31. december	414.788	1.791.928
 Likvider		
Likvide beholdninger	414.788	1.791.928
Likvider 31. december	414.788	1.791.928

Noter

	2017	2016
1. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	38.318	51.764
Andre finansielle omkostninger	103.773	113.022
	142.091	164.786
	31/12 2017	31/12 2016
3. Udlejningsejendomme		
Kostpris 1. januar	11.880.594	11.481.459
Tilgang i årets løb	37.734	399.135
Kostpris 31. december	11.918.328	11.880.594
Af- og nedskrivninger 1. januar	-2.666.109	-2.248.520
Årets af- og nedskrivninger	-115.830	-417.589
Af- og nedskrivninger 31. december	-2.781.939	-2.666.109
Regnskabsmæssig værdi 31. december	9.136.389	9.214.485
Ejendomsvurdering 1. oktober 2017	8.860.000	8.860.000
4. Maskiner og inventar		
Kostpris 1. januar	817.707	817.707
Kostpris 31. december	817.707	817.707
Afskrivninger 1. januar	-721.746	-568.880
Årets afskrivninger	-44.067	-152.866
Afskrivninger 31. december	-765.813	-721.746
Regnskabsmæssig værdi 31. december	51.894	95.961

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	1.661.596	157.092
Årets overførte resultat	25.826	-495.496
Tilskud fra modervirksomhed	<u>0</u>	<u>2.000.000</u>
	<u>1.687.422</u>	<u>1.661.596</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.378.509	4.530.539
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-151.788</u>	<u>-148.540</u>
	<u>4.226.721</u>	<u>4.381.999</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.618.267</u>	<u>3.786.224</u>
7. Kortfristet del af langfristet gæld		
Kortfristet del af gæld til realkreditinstitut	<u>151.788</u>	<u>148.540</u>
	<u>151.788</u>	<u>148.540</u>
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 4.379 t.kr., er der givet pant i udlejningsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 6.747 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 419 t.kr. til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, som pr. 31. december 2017 udgjorde 0 t.kr. Ejerpantebrevet giver pant i udlejningsejendom hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 1.957 t.kr.		
9. Eventualposter		
Eventualaktiver		
Udskudt skatteaktiv på 64 t.kr. vedrørende tab ved salg af ejendom er ikke indregnet i balancen.		

Noter

9. Eventualposter (fortsat)

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.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
10. Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	159.897	570.455
Finansielle omkostninger	142.091	164.786
Skat af årets resultat	-110.743	-131.900
Koncernintern skatteudligning	5.522	0
	<u>196.767</u>	<u>603.341</u>
11. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-91.185	50.776
Ændring i anden gæld	-1.236.526	571.577
	<u>-1.327.711</u>	<u>622.353</u>