

Tvis Ejendomme II ApS

Østerbrogade 40, 7500 Holstebro

CVR-nr. 28 49 58 70

Årsrapport

2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. juni 2022.

Bjarne Klejnstrup Frandsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 29. juni 2022

Direktion

Bjarne Klejnstrup Frandsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Tvis Ejendomme II ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Tvis Ejendomme II ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 29. juni 2022

KRØYER PEDERSEN

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

Klaus Lund Kristensen
statsautoriseret revisor
mne32792

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

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat har i 2021 udgjort et overskud på 29 t.kr. mod et underskud sidste år på 231 t.kr.

Årets resultat og den økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 1.823 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 53,2 % af de samlede aktiver på 3.424 t.kr., hvilket er en stigning på 5,5 procentpoint i forhold til sidste år.

Den forventede udvikling

For det kommende regnskabsår forventes et forbedret resultat.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttofortjeneste	70.136	165.176
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-12.674	-27.775
Andre driftsomkostninger	<u>0</u>	<u>-290.521</u>
Resultat før finansielle poster	57.462	-153.120
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	446	0
2 Finansielle omkostninger	<u>-17.121</u>	<u>-53.006</u>
Resultat før skat	40.787	-206.126
Skat af årets resultat	<u>-11.761</u>	<u>-24.677</u>
Årets resultat	29.026	-230.803
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	29.026	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-230.803</u>
Disponeret i alt	29.026	-230.803

Balance 31. december

Aktiver		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Udlejningsejendomme	<u>2.776.633</u>	<u>2.789.307</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.776.633</u>	<u>2.789.307</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.776.633</u>	<u>2.789.307</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.300	4.300
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	247.794	0
	Udsudte skatteaktiver	<u>339.728</u>	<u>205.601</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>591.822</u>	<u>209.901</u>
	Likvide beholdninger	<u>55.990</u>	<u>765.101</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>647.812</u>	<u>975.002</u>
	Aktiver i alt	<u>3.424.445</u>	<u>3.764.309</u>

Balance 31. december

Passiver		2021	2020
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	250.000	250.000
	Overført resultat	1.572.843	1.543.817
	Egenkapital i alt	<u>1.822.843</u>	<u>1.793.817</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitut	1.537.429	1.542.190
	Deposita	37.550	37.550
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.574.979</u>	<u>1.579.740</u>
4	Kortfristet del af langfristet gæld	2.200	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.750	33.125
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	356.764
	Anden gæld	5.673	863
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>26.623</u>	<u>390.752</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.601.602</u>	<u>1.970.492</u>
	Passiver i alt	<u>3.424.445</u>	<u>3.764.309</u>
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	250.000	1.774.620	2.024.620
Overført via resultatdisponering	0	-230.803	-230.803
Egenkapital 1. januar 2021	<u>250.000</u>	<u>1.543.817</u>	<u>1.793.817</u>
Overført via resultatdisponering	0	29.026	29.026
	<u>250.000</u>	<u>1.572.843</u>	<u>1.822.843</u>

Noter

	2021	2020		
1. Personaleomkostninger				
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1		
2. Finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	19.055		
Andre finansielle omkostninger	17.121	33.951		
	17.121	53.006		
	31/12 2021	31/12 2020		
3. Udlejningsejendomme				
Kostpris 1. januar	2.931.413	6.439.872		
Afgang i årets løb	0	-3.508.459		
Kostpris 31. december	2.931.413	2.931.413		
Af- og nedskrivninger 1. januar	-142.106	-341.690		
Årets af- og nedskrivninger	-12.674	-27.775		
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	0	227.359		
Af- og nedskrivninger 31. december	-154.780	-142.106		
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.776.633	2.789.307		
4. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt	Kortfristet del af langfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
	31/12 2021	31/12 2021	31/12 2021	31/12 2021
Gæld til realkreditinstitut	1.539.629	2.200	1.537.429	1.382.900
Deposita	37.550	0	37.550	37.550
	1.577.179	2.200	1.574.979	1.420.450
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 1.540 t.kr., er der givet pant i udlejningsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 1.925 t.kr.				

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 240 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående udlejningsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 1.925 t.kr.

6. Eventualposter

Eventualaktiver

Udskudt skatteaktiv på 274 t.kr. vedrørende tab ved salg af ejendomme 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 Skattestyrelsen 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.

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 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 samt 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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 og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	82 %

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

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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og nettosalgspris. 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 indeståender i pengeinstitut.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.