

# Tvis Ejendomme II ApS

Østerbrogade 40, 7500 Holstebro

CVR-nr. 28 49 58 70

## Årsrapport

2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. marts 2020.

---

Bjarne Frandsen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<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 2019</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Pengestrømsopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 30. marts 2020

### **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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 30. marts 2020

### **KRØYER PEDERSEN**

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

Klaus Lund Kristensen  
statsautoriseret revisor  
mne32792

**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 15. regnskabsår
<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

---

	2019 t.kr.	2018 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.
<b>Resultatopgørelse:</b>					
Bruttofortjeneste	100	135	218	108	-42
Resultat før finansielle poster	64	3	57	-463	-1.278
Årets resultat	39	48	26	-495	-1.346
<b>Balance:</b>					
Balancesum	7.792	7.805	10.159	11.462	9.760
Investeringer i materielle anlægsaktiver	0	0	38	399	109
Egenkapital	2.025	1.985	1.937	1.912	407
<b>Pengestrømme:</b>					
Driftsaktivitet	62	-318	-1.247	565	245
Investeringsaktivitet	0	2.922	-38	-399	-59
Finansieringsaktivitet	-34	-2.124	-92	1.846	-156
<b>Nøgletal i %:</b>					
Soliditetsgrad	26,0	25,4	19,1	16,7	4,2

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 2019 udgjort et overskud på 39 t.kr. mod et overskud sidste år på 48 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 2.025 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 26,0 % af de samlede aktiver på 7.792 t.kr., hvilket er en stigning på 0,6 procentpoint i forhold til sidste år.

### **Den forventede udvikling**

For det kommende regnskabsår forventes et stort set uændret resultat.

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


---

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>100.292</b>	<b>134.619</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-36.760	-45.367
Andre driftsomkostninger	0	-86.063
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>63.532</b>	<b>3.189</b>
2 Finansielle omkostninger	-60.336	-238.597
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.196</b>	<b>-235.408</b>
Skat af årets resultat	36.272	283.138
<b>Årets resultat</b>	<b>39.468</b>	<b>47.730</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	39.468	47.730
<b>Disponeret i alt</b>	<b>39.468</b>	<b>47.730</b>



**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Udlejningsejendomme	<u>6.098.182</u>	<u>6.134.942</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.098.182</u>	<u>6.134.942</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.098.182</u></b>	<b><u>6.134.942</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	16.761	16.761
	Udskudte skatteaktiver	742.078	757.730
	Periodeafgrænsningsposter	<u>11.400</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>770.239</u>	<u>774.491</u>
	Likvide beholdninger	<u>923.496</u>	<u>895.199</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.693.735</u></b>	<b><u>1.669.690</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>7.791.917</u></b>	<b><u>7.804.632</u></b>

**Balance 31. december**


---

<b>Passiver</b>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	250.000	250.000
4	Overført resultat	1.774.620	1.735.152
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.024.620</u></b>	<b><u>1.985.152</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	2.246.956	2.284.980
	Deposita	86.000	82.100
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.332.956</u>	<u>2.367.080</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	35.932	35.932
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	32.000	34.250
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.359.509	3.378.118
	Periodeafgrænsningsposter	6.900	4.100
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.434.341</u>	<u>3.452.400</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>5.767.297</u></b>	<b><u>5.819.480</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>7.791.917</u></b>	<b><u>7.804.632</u></b>
6	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
7	<b>Eventualposter</b>		

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


---

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Årets resultat	39.468	47.730
8 Reguleringer	97.366	68.618
9 Ændring i driftskapital	-29.459	-195.279
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	107.375	-78.931
Renteudbetalinger og lignende	-60.336	-238.597
Pengestrøm fra ordinær drift	47.039	-317.528
Betalt selskabsskat	15.382	0
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>62.421</b>	<b>-317.528</b>
Salg af materielle anlægsaktiver	0	2.921.911
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>0</b>	<b>2.921.911</b>
Afdrag på langfristet gæld	-34.124	-2.123.972
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-34.124</b>	<b>-2.123.972</b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>28.297</b>	<b>480.411</b>
Likvider 1. januar	895.199	414.788
<b>Likvider 31. december</b>	<b>923.496</b>	<b>895.199</b>
<b>Likvider</b>		
Likvide beholdninger	923.496	895.199
<b>Likvider 31. december</b>	<b>923.496</b>	<b>895.199</b>

**Noter**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>1. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	33.315	33.783
Andre finansielle omkostninger	<u>27.021</u>	<u>204.814</u>
	<b><u>60.336</u></b>	<b><u>238.597</u></b>
	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>3. Udlejningsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	6.439.872	11.918.328
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-5.478.456</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>6.439.872</u></b>	<b><u>6.439.872</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-304.930	-2.781.939
Årets af- og nedskrivninger	-36.760	-45.367
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>2.522.376</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>	<b><u>-341.690</u></b>	<b><u>-304.930</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>6.098.182</u></b>	<b><u>6.134.942</u></b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2019	<u>6.410.000</u>	<u>6.410.000</u>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	1.735.152	1.687.422
Årets overførte resultat	<u>39.468</u>	<u>47.730</u>
	<b><u>1.774.620</u></b>	<b><u>1.735.152</u></b>

## Noter

---

### 5. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2019</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2019</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	2.282.888	35.932	2.246.956	2.101.926
Deposita	86.000	0	86.000	86.000
	<u>2.368.888</u>	<u>35.932</u>	<u>2.332.956</u>	<u>2.187.926</u>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.283 t.kr., er der givet pant i udlejningsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 3.751 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 240 t.kr. til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, som pr. 31. december 2019 udgjorde 0 t.kr. Ejerpantebrevet giver pant i udlejningsejendom hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 1.941 t.kr.

### 7. Eventualposter

#### Eventualaktiver

Udskudt skatteaktiv på 77 t.kr. vedrørende tab ved salg af ejendom 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.

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.

**Noter**


---

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>8. Reguleringer</b>		
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	36.760	45.367
Avance ved afhændelse af anlægsaktiver	0	86.063
Finansielle omkostninger	60.336	238.597
Skat af årets resultat	-36.272	-283.138
Regulering primo skat	-6.861	0
Koncernintern skatteudligning	43.403	-18.271
	<u><b>97.366</b></u>	<u><b>68.618</b></u>
<b>9. Ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	-11.400	83.145
Ændring i anden gæld	-18.059	-278.424
	<u><b>-29.459</b></u>	<u><b>-195.279</b></u>

## 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, dog er enkelte poster ændret ved reklassifikation. Årsrapporten 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 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.

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 og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	81 %

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 nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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.

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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 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.