

# Tvis Ejendomme II ApS

Østerbrogade 40, 7500 Holstebro

CVR-nr. 28 49 58 70

## Årsrapport

2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. juni 2023.

---

Bjarne Klejnstrup Frandsen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 19. juni 2023

### **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 2022 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 19. juni 2023

### **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 18. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Bjarne Klejnstrup Frandsen, direktør
<b>Revisor</b>	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
<b>Bankforbindelse</b>	Jyske Bank
<b>Modervirksomhed</b>	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 2022 udgjort et overskud på 39 t.kr. mod et overskud sidste år på 29 t.kr.

Årets resultat og den økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 1.862 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 53,6 % af de samlede aktiver på 3.474 t.kr., hvilket er en stigning på 0,4 procentpoint i forhold til sidste år.

### **Den forventede udvikling**

For det kommende regnskabsår forventes stigende renteomkostninger og dermed et lavere resultat.

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


---

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>72.642</b>	<b>70.136</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-12.675	-12.674
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>59.967</b>	<b>57.462</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.855	446
Finansielle omkostninger	-16.572	-17.121
<b>Resultat før skat</b>	<b>46.250</b>	<b>40.787</b>
Skat af årets resultat	-7.115	-11.761
<b>Årets resultat</b>	<b>39.135</b>	<b>29.026</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	39.135	29.026
<b>Disponeret i alt</b>	<b>39.135</b>	<b>29.026</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Udlejningsejendomme	2.763.958	2.776.633
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.763.958</u>	<u>2.776.633</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.763.958</u></b>	<b><u>2.776.633</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.300	4.300
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	595.760	247.794
Udskudte skatteaktiver	464	339.728
Tilgodehavender i alt	<u>600.524</u>	<u>591.822</u>
Likvide beholdninger	<u>109.400</u>	<u>55.990</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>709.924</u></b>	<b><u>647.812</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.473.882</u></b>	<b><u>3.424.445</u></b>



**Balance 31. december**


---

<b>Passiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	250.000	250.000
	Overført resultat	1.611.978	1.572.843
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.861.978</u></b>	<b><u>1.822.843</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitut	1.536.698	1.537.429
	Deposita	37.550	37.550
3	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.574.248</u>	<u>1.574.979</u>
3	Kortfristet del af langfristet gæld	2.200	2.200
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.625	18.750
	Selskabsskat	12.962	0
	Anden gæld	1.869	5.673
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>37.656</u>	<u>26.623</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.611.904</u></b>	<b><u>1.601.602</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>3.473.882</u></b>	<b><u>3.424.445</u></b>
<b>4</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>5</b>	<b>Eventualposter</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2021	250.000	1.543.817	1.793.817
Overført via resultatdisponering	0	29.026	29.026
Egenkapital 1. januar 2022	250.000	1.572.843	1.822.843
Overført via resultatdisponering	0	39.135	39.135
	<b>250.000</b>	<b>1.611.978</b>	<b>1.861.978</b>

## Noter

	2022	2021		
<b>1. Personaleomkostninger</b>				
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1		
	31/12 2022	31/12 2021		
<b>2. Udlejningsejendomme</b>				
Kostpris 1. januar	2.931.413	2.931.413		
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>2.931.413</b>	<b>2.931.413</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar	-154.780	-142.106		
Årets af- og nedskrivninger	-12.675	-12.674		
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>	<b>-167.455</b>	<b>-154.780</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>2.763.958</b>	<b>2.776.633</b>		
<b>3. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Gæld i alt</b>	<b>Kortfristet del af langfristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
	<b>31/12 2022</b>		<b>31/12 2022</b>	
Gæld til realkreditinstitut	1.538.898	2.200	1.536.698	1.301.800
Deposita	37.550	0	37.550	37.550
	<b>1.576.448</b>	<b>2.200</b>	<b>1.574.248</b>	<b>1.339.350</b>

#### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 1.539 t.kr., er der givet pant i udlejningsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 1.917 t.kr.

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 2022 udgør 1.917 t.kr.

## Noter

---

### 5. 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 er 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.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

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 sambeskattede 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 skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

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 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.