

REVIPOINT

Statsautoriserede Revisorer A/S

Erhvervsstyrelsen

Tolfjord Ejendomme II ApS

Møllegade 1A, 1.
4700 Næstved
CVR nr. 29 21 36 07

Årsrapport for 1. juli 2015 - 30. juni 2016
(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den 18/12 2016


dirigent

Selskabsoplysninger

Hjemsted: Næstved
Stiftet: 22. december 2005

Direktion

Henrik Tolfjord

Revisor

ReviPoint Statsautoriserede Revisorer A/S
Ragnagade 7, 2100 København Ø
CVR-nr. 31 61 15 20

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

| | |
|---|---|
| Ledespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 2 |

Ledelsesberetning

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning | 4 |
|-------------------------|---|

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

| | |
|--------------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance..... | 10 |
| Noter | 12 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Tolfjord Ejendomme II ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 24. november 2016

I direktionen:



Henrik Tolfjord

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Tolfjord Ejendomme II ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Tolfjord Ejendomme II ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Usikkerhed vedrørende likviditet og kapitalberedskab

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at det som beskrevet i note 2 er ledelsens vurdering, at selskabets likviditet og kapitalberedskab vil være tilstrækkelig til at understøtte den forventede drift. Ledelsen har således ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at der vil kunne skaffes tilstrækkelig likviditet til at understøtte den forventede drift. Ledelsen har derfor aflagt årsregnskabet med fortsat drift for øje. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering heraf.

Usikkerhed vedrørende måling af aktiver

Uden at modificere vores konklusion henviser vi til omtalen i note 1 i årsregnskabet, hvori ledelsen redegør for usikkerhed ved måling af selskabets ejendomme på t.kr. 4.148. Der er usikkerhed knyttet til de forudsætninger, der ligger til grund for målingerne men det er sammenfattende ledelsens vurdering, at målingerne er baseret på forudsætninger som anses for forsvarlige og realistiske. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering heraf.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 24. november 2016
ReviPoint statsautoriserede revisorer A/S
CVR nr. 31 61 15 20


Jan Lundqvist
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er ejendomsinvestering, investering af værdipapir, udlejning og renovering af fast ejendom, edb-rådgivning, salg og dermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Vedrørende usikkerhed ved indregning og måling henvises til årsregnskabs note 1, hvori usikkerhed vedrørende indregning og måling af selskabets ejendom beskrives.

Driftsrisici og finansielle risici

Der er ingen væsentlige risici og usikkerhedsfaktorer, ud over de normale for selskabets branche.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 133.573.

Egenkapitalen udgør kr. 935.294.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tolfjord Ejendomme II ApS for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver bliver gennemgået årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

RESULTATOPGØRELSE

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

I lejeindtægter indregnes indtægter fra udleje af selskabets ejendom.

Ejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet indgår i en sambeskatning med sin modervirksomhed samt modervirksomhedens øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Anvendt regnskabspraksis

BALANCE

Investeringsejendomme og den tilhørende finansiering

Ejendomme og tilhørende finansiering måles til dagsværdi, og værdireguleringer indgår i resultatopgørelsen under elementet "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme". Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen. Ejendommene måles individuelt på baggrund af en afkastbaseret dagsværdi.

Princippet i måling til dagsværdi indebærer, at den enkelte ejendoms forventede nettoindtægt (mulige lejeindtægter fratrukket de til ejendommen knyttede driftsomkostninger) for det kommende år kapitaliseres med et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Afkastkravet til de enkelte ejendomme fremgår af noten til ejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

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.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til dagsværdi, svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse for 1. juli 2015 - 30. juni 2016

| | Note | 2014/15 |
|--|------------------|-----------------|
| BRUTTORESULTAT | 124.521 | 115.735 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | <u>121.432</u> | <u>110.485</u> |
| RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER | 245.953 | 115.735 |
| Finansielle omkostninger | 3 <u>-74.705</u> | <u>-113.531</u> |
| RESULTAT FØR SKAT | 171.248 | 112.689 |
| Skat af årets resultat | 4 <u>-37.674</u> | <u>-24.792</u> |
| ÅRETS RESULTAT | <u>133.573</u> | <u>87.898</u> |
| OVERSKUDSDISPONERING: | | |
| Overført resultat | 133.573 | 87.898 |
| Udbytte for regnskabsåret | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | <u>133.573</u> | <u>87.898</u> |

Balance pr. 30. juni 2016

| AKTIVER | Note | 30/6-15 |
|---|-----------|-----------|
| ANLÆGSAKTIVER: | | |
| Materielle anlægsaktiver: | | |
| Grunde og bygninger | 4.148.212 | 4.026.780 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 4.148.212 | 4.026.780 |
| Finansielle anlægsaktiver: | | |
| Deposita | 22.833 | 22.833 |
| Indestående Grundejernes Investeringsfond | 479.937 | 479.937 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | 502.771 | 502.771 |
| ANLÆGSAKTIVER I ALT | 4.650.983 | 4.529.551 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER: | | |
| Tilgodehavender: | | |
| Andre tilgodehavender | 36.387 | 33.502 |
| Tilgodehavender i alt | 36.387 | 33.502 |
| Likvide beholdninger | 753 | 1.267 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT | 37.141 | 34.769 |
| AKTIVER I ALT | 4.688.123 | 4.564.320 |

Balance pr. 30. juni 2016

| PASSIVER | Note | 30/6-15 |
|---|------------------|-----------|
| EGENKAPITAL: | | |
| Anpartskapital | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | 810.294 | 676.720 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 0 | 0 |
| EGENKAPITAL I ALT | 5 935.294 | 801.720 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER: | | |
| Udskudt skat | 111.045 | 82.347 |
| Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond..... | 479.937 | 479.937 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT | 590.982 | 562.285 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER: | | |
| Langfristede gældsforpligtelser: | | |
| Prioritetsgæld | 6 2.408.164 | 2.540.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 278.603 | 224.010 |
| Deposita | 67.658 | 67.658 |
| Selskabsskat | 8.977 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 2.763.403 | 2.831.668 |
| Kortfristede gældsforpligtelser: | | |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 6 130.000 | 60.000 |
| Pengeinstitutter | 43 | 13.439 |
| Anden gæld | 268.402 | 295.207 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 398.445 | 368.646 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT | 3.161.848 | 3.200.314 |
| PASSIVER I ALT | 4.688.123 | 4.564.320 |
| Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger..... | 1 | |
| Usikkerhed vedrørende likviditet og kapitalberedskab..... | 2 | |
| Eventualposter..... | 7 | |
| Bindingspligt Grundejernes Investeringsfond..... | 8 | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 9 | |
| Ejerforhold..... | 10 | |

Noter

1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 30. juni 2016 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi, udgør 5,75% og fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype m.v.

Konsekvenserne på ejendommens værdi og selskabets egenkapital af ændring i afkastprocenten på ejendommene er illustreret i nedenstående skema.

| Afkastkrav | Værdi af ejendomme t.kr. | Egenkapital t.kr. |
|---------------|--------------------------|-------------------|
| 5,25% | 4.537 | 1.238 |
| 5,75% Anvendt | 4.148 | 935 |
| 6,25% | 3.822 | 1.361 |

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarelige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

Det er administrator og ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er et udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har ikke været eksterne eksperter involveret ved måling af ejendommen.

Drifts- og markedsrisici

Det er vanskeligt at prognosticere de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, hvorfor det må forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med fastsættelse af ejendommenes dagsværdi.

Noter

2 Usikkerhed vedrørende likviditet og kapitalberedskab

Selskabets ledelse forventer, at selskabets drifts- og likviditetsforhold vil kunne forbedres væsentligt i regnskabsåret 2016/17 bl.a. gennem en omlægning af ejendommens finansiering. Endvidere har selskabet fra moderselskabet opnået tilsagn omkring afdragsfrihed på gæld til tilknyttede virksomheder frem til 30. juni 2017. Årsrapporten er derfor aflagt efter principperne for fortsat drift.

3 Finansielle omkostninger

Af de finansielle omkostninger udgør kr. 21.872 renter til tilknyttede virksomheder.

| 4 Skat af årets resultat | 2014/15 | |
|--|---------|--------|
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 8.977 | 0 |
| Årets regulering af udskudt skat | 28.697 | 24.792 |
| Skat af årets resultat i alt | 37.674 | 24.792 |

| 5 Egenkapital | 1/7-15 | Reg. opskrivning/ Tilskud | Forslag til årets resultatford. | 30/6-16 |
|---|---------|---------------------------------|---------------------------------------|---------|
| Anpartskapital | 125.000 | - | - | 125.000 |
| Overført resultat | 676.720 | 0 | 133.573 | 810.294 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 0 | 0 | 0 | 0 |
| I alt | 801.720 | 0 | 133.573 | 935.294 |

| | 30/6-15 |
|---|---------|
| Selskabskapitalen er fordelt således: | |
| Anparter, 125 stk. á nominelt kr. 1.000 | 125.000 |
| | 125.000 |

Der har i de foregående 4 år hverken været kapitalforhøjelse eller -nedsættelse.

Noter

| 6 Langfristede gældsforpligtelser | 30/6-16 Gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 1 år | Restgæld efter 5 år |
|---|-------------------------------|----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Prioritetsgæld | <u>2.538.164</u> | <u>130.000</u> | <u>2.408.164</u> | <u>1.888.164</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>2.538.164</u> | <u>130.000</u> | <u>2.408.164</u> | <u>1.888.164</u> |

7 Eventualposter

Selskabets pengeinstitut har tinglyst ejerpanth på kr. 1.000.000 i selskabets ejendom. Ejerpanthbrevet er sampanthsat med selskabets ejers andre ejendomsinvesteringer, hvorfor der kan opstå hæftelse for anden ejendom.

Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

8 Grundejernes Investeringsfond

Bindingspligten består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets skyldige indbetaling. Foreningen har pligt til at vedligeholde ejendommen for et tilsvarende beløb. Bindingspligten formindskes og indeståendet frigives i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til bestemmelserne i boligreguleringsloven. Beløbet nedsættes (frigives) ved et lejemåls overgang til andel. Rentetilskrivning på kontoen posteres direkte på henholdsvis indeståendet på den særskilte konto og bindingspligten.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpanthbrev med kr. 2.600.000 i selskabets ejendom.

Der er tinglyst ejerpanthbrev med kr. 1.000.000 i et andet selskabets ejendom. Ejerpanthet ligger til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitut.

10 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af anpartskapitalen:

Xenon Holding ApS
Møllegade 1, 1. a
4700 Næstved