

Tolfjord Ejendomme II ApS

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

Ekstern årsrapport for 2017/18
(13. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den / 2018

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 2017/18

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2017/18 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017/18.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 8. november 2018

I direktionen:

Henrik Tolfjord

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Tolfjord Ejendomme II ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Tolfjord Ejendomme II ApS for regnskabsåret 2017/18. 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 for 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors 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.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017/18 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Fremhævelse af forhold i regnskabet

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. 4.673. 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 8. november 2018
ReviPoint statsautoriserede revisorer A/S
CVR nr. 31 61 15 20

Jan Lundqvist
statsautoriseret revisor
MNE19740

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 373.719.

Egenkapitalen udgør kr. 1.947.535.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Tolfjord Ejendomme II ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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

Investerings ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration og 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af likvider i virksomhedens kassebeholdning, samt indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

Egenkapital

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser. Der er ingen særlige reserver under egenkapitalen.

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 nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2017/18

	Note	2016/17
BRUTTORESULTAT	111.097	81.908
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>440.838</u>	<u>83.495</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	551.935	81.908
Finansielle omkostninger vedr. tilknyttede virksomheder	-19.454	-12.499
Finansielle omkostninger	<u>-80.938</u>	<u>-53.311</u>
RESULTAT FØR SKAT	451.543	99.594
Skat af årets resultat	2 <u>-77.824</u>	<u>-20.380</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>373.719</u></u>	<u><u>79.214</u></u>
 RESULTATDISPONERING:		
Overført resultat	373.719	79.214
Udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultatdisponering i alt	<u><u>373.719</u></u>	<u><u>79.214</u></u>

Balance pr. 30. juni 2018

AKTIVER	Note	30/6-17
Grunde og bygninger	4.672.546	4.231.708
Materielle anlægsaktiver	<u>4.672.546</u>	<u>4.231.708</u>
Andre tilgodehavender	22.833	22.833
Indestående Grundejernes Investeringsfond	<u>0</u>	<u>559.310</u>
Finansielle anlægsaktiver	<u>22.833</u>	<u>582.143</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>4.695.379</u>	<u>4.813.851</u>
Andre tilgodehavender	<u>2.465</u>	<u>46.155</u>
Tilgodehavender	<u>2.465</u>	<u>46.155</u>
Likvide beholdninger	<u>588.899</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>591.364</u>	<u>46.155</u>
AKTIVER	<u><u>5.286.743</u></u>	<u><u>4.860.006</u></u>

Balance pr. 30. juni 2018

		Note	30/6-17
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.822.535	889.507
EGENKAPITAL	3	1.947.535	1.014.507
Udskudt skat		219.560	151.864
Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond.....		0	559.310
HENSATTE FORPLIGTELSER		219.560	711.174
Prioritetsgæld	4	2.159.247	2.284.022
Gæld til tilknyttede virksomheder	5	731.135	379.606
Deposita		36.222	67.658
Sambeskatingsbidrag		10.128	3.542
Langfristede gældsforpligtelser		2.936.732	2.734.827
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	130.000	130.000
Pengeinstitutter		0	173
Varekreditorer		11.504	0
Anden gæld		41.413	260.350
Selskabsskat		0	8.977
Kortfristede gældsforpligtelser		182.916	399.499
GÆLDSFORPLIGTELSER		3.119.648	3.134.326
PASSIVER		5.286.743	4.860.006
Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger.....	1		
Eventualposter.....	6		
Bindingspligt Grundejernes Investeringsfond.....	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

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 2018 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 ejendommens dagsværdi, udgør 6% og fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforshold, 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.
5,75%	4.891	2.118
6,00% Anvendt	4.673	1.948
6,25%	4.471	3.581

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarlige, 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 markedsforshold 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 ejendommens dagsværdi.

Noter

2 Skat af årets resultat	2016/17	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	10.128	3.542
Årets regulering af udskudt skat	67.696	40.819
Refusion i sambeskatning	0	-23.981
	<u>77.824</u>	<u>20.380</u>
Skat af årets resultat i alt	<u>77.824</u>	<u>20.380</u>

3 Egenkapital	1/7-17	Reguleringer GI	Forslag til årets resultatford.	30/6-18
Anpartskapital	125.000	-	-	125.000
Overført resultat	<u>889.507</u>	<u>559.310</u>	<u>373.719</u>	<u>1.822.535</u>
I alt	<u>1.014.507</u>	<u>559.310</u>	<u>373.719</u>	<u>1.947.535</u>

4 Langfristede gældsforpligtelser	30/6-18 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 1 år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	<u>2.289.247</u>	<u>130.000</u>	<u>2.159.247</u>	<u>1.639.247</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.289.247</u>	<u>130.000</u>	<u>2.159.247</u>	<u>1.639.247</u>

5 Gæld til tilknyttede virksomheder

Moderselskabet har afgivet en støtteerklæring i form af en tilbagetrædelseserklæring af sit tilgodehavende på tkr. 731 samt at moderselskabet først vil kræve sit tilgodehavende tilbagebetalt, når der er likviditet til det, og det er økonomisk forsvarligt.

Erklæringen er gældende til d. 30.11.2019, hvor den genforhandles.

Noter

6 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.

7 Grundejernes Investeringsfond

Selskabets bindingspligt hos Grundejernes Investeringsfond er ophørt i oktober 2018. Af selskabets likvide midler er t.kr. 564 bundet indtil frigivelsen pr. 16. oktober 2018. Den i balancen indregnede forpligtelse er tilbageført over egenkapitalen.

8 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.