



One Revision

STATSAUTORISERED E REVISORER

Tolfjord Ejendomme II ApS

Farvergade 7, st., 4700 Næstved

CVR-nr. 29 21 36 07

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2023.

Henrik Tolfjord
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Tolfjord 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 30. juni 2023

Direktion

Henrik Tolfjord
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaverne i Tolfjord Ejendomme II ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Tolfjord Ejendomme II ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

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 Ø, den 30. juni 2023

One Revision

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 39 09 02 79

Jan Lundqvist

statsautoriseret revisor
mne19740

Selskabsoplysninger

Selskabet	Tolfjord Ejendomme II ApS Farvergade 7, st. 4700 Næstved
	CVR-nr.: 29 21 36 07
	Stiftet: 22. december 2005
	Hjemsted: Næstved
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 18. regnskabsår
Direktion	Henrik Tolfjord, Direktør
Revision	One Revision Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ragnagade 7, 2. 2100 København Ø
Modervirksomhed	Xenon Holding ApS CVR nr. 35831584

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendommen beliggende Farvergade 7, Næstved.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendom er optaget til dagsværdi jf. en afkastbaseret model. En ændring i afkastsatserne har væsentlig betydning for måling af investeringsejendommen. En stigning i den anvendte afkastsats vil føre til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom. Derudover vil en ændring i lejeindtægten eller ejendomsomkostningerne have væsentlig betydning for værdien. For yderligere beskrivelse henvises til regnskabsnote 3.

Selskabets ledelse vurderer at selskabet med de eksisterende indtægter og kreditfaciliteter kan opfylde sine løbende forpligtelser. Selskabets ejendom forventes solgt i det igangværende regnskabsår med et provenu der vil indfri alle selskabets gældsforpligtelser.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 122.202 kr. mod 117.231 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.515.604 kr. mod 2.001.574 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet efter de givne forudsætninger.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tolfjord 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.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger, herunder omkostninger vedrørende investeringsejendom.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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 Tolfjord 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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	122.202	117.231
Værdiregulering af investeringsejendomme	-2.022.000	2.494.375
Driftsresultat	-1.899.798	2.611.606
2 Øvrige finansielle omkostninger	-43.310	-51.127
Resultat før skat	-1.943.108	2.560.479
3 Skat af årets resultat	427.504	-558.905
Årets resultat	-1.515.604	2.001.574
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	2.001.574
Disponeret fra overført resultat	-1.515.604	0
Disponeret i alt	-1.515.604	2.001.574

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>5.488.000</u>	<u>7.500.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.488.000</u>	<u>7.500.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.488.000</u>	<u>7.500.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>10.874</u>	<u>2.784</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>10.874</u>	<u>2.784</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>10.874</u>	<u>2.784</u>
	Aktiver i alt	<u>5.498.874</u>	<u>7.502.784</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	2.492.322	4.007.926
	Egenkapital i alt	<u>2.617.322</u>	<u>4.132.926</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	415.857	860.697
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>415.857</u>	<u>860.697</u>
Gældsforpligtelser			
5	Gæld til realkreditinstitutter	1.573.000	1.704.518
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.573.000</u>	<u>1.704.518</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	131.519	131.587
	Gæld til pengeinstitutter	485.732	92.247
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	76.201	32.462
	Gæld til tilknyttede virksomheder	181.907	533.805
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	17.336	14.542
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>892.695</u>	<u>804.643</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.465.695</u>	<u>2.509.161</u>
	Passiver i alt	<u>5.498.874</u>	<u>7.502.784</u>
1	Going concern		
7	Oplysninger om dagsværdi		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	4.007.926	4.132.926
Årets overførte overskud eller underskud	0	-1.515.604	-1.515.604
	125.000	2.492.322	2.617.322

Noter

1. Going concern

Selskabets ledelse vurderer at selskabet med de eksisterende indtægter og kreditfaciliteter kan opfylde sine løbende forpligtelser. Selskabets ejendom forventes solgt i det igangværende regnskabsår med et provenu der vil indfri alle selskabets gældsforpligtelser.

Årsregnskabet er derfor aflagt under forudsætningerne for going concern.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	7.000	10.913
Andre finansielle omkostninger	<u>36.310</u>	<u>40.214</u>
	<u>43.310</u>	<u>51.127</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	17.336	14.542
Årets regulering af udskudt skat	<u>-444.840</u>	<u>544.363</u>
	<u>-427.504</u>	<u>558.905</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	3.587.742	3.582.117
Tilgang i årets løb	<u>10.000</u>	<u>5.625</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>3.597.742</u>	<u>3.587.742</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	3.912.258	1.267.883
Årets regulering til dagsværdi	<u>-2.022.000</u>	<u>2.644.375</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	<u>1.890.258</u>	<u>3.912.258</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>5.488.000</u>	<u>7.500.000</u>

Ved opgørelse af afkastet tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for forventede omkostninger til indretning og vedligeholdelsesarbejder.

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Da ejendommen er udbudt til salg er der anvendt ekstern mægler i forbindelse med værdiansættelsen.

Centrale forudsætninger:

Selskabets investeringsejendom er beliggende centralt i Næstved. Ejendommen, der er opført i 1920, består af 3 beboelseslejemål samt loftsrum, hvortil der er givet tilladelse til indretning af beboelseslejlighed. Ejendommen er jf. beskrivelsen målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Ejendommen har været fuldt udlejet i hele regnskabsåret og forventes at være fuldt udlejet i det kommende år på samme lejeniveau.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocent lagt til grund: 2,3%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
1,8	7.100.000	5.488.000	1.612.000
2,8	4.530.000	5.488.000	-958.000

5. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.704.519	1.836.105
Heraf forfalder inden for 1 år	-131.519	-131.587
	1.573.000	1.704.518
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.097.580	1.170.000

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebrev med t.kr. 2.600 i selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi er t.kr. 5.488.

7. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2022	5.488.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-2.022.000</u>

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Xenon Holding ApS, CVR-nr. 35831584, 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.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.