

REVIPOINT

Statsautoriserede Revisorer A/S

Erhvervsstyrelsen

Tolfjord Ejendomme ApS

Møllegade 1 A
4700 Næstved
CVR nr. 31 57 97 32

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

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


dirigent

Selskabsoplysninger

Hjemsted: Næstved
Stiftet: 27. juni 2008 (skattefri virksomhedsomdannelse)

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

Ledespåtegning

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

Påtegning på årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Tolfjord Ejendomme 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 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. 10.051. 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 investering i fast ejendom 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. 393.867.

Egenkapitalen udgør kr. 968.018.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

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 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.

Ejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens 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

Investeringsjendomme og den tilhørende finansiering

Ejendomme og tilhørende finansiering måles til dagsværdi, og værdireguleringer indgår i resultatopgørelsen under elementet "Dagsværdiregulering af investeringsjendomme". 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 gældsmetode 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 nettorealisation sværdi.

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 1. juli 2015 - 30. juni 2016

	Note		2014/15
BRUTTORESULTAT		590.020	626.462
Personaleomkostninger.....		<u>-419</u>	<u>106.716</u>
INDTJENINGSBIDRAG		589.602	733.178
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>318.001</u>	<u>293.391</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		907.603	1.026.569
Finansielle indtægter	2	25.295	60.285
Finansielle omkostninger		<u>-431.961</u>	<u>-369.642</u>
RESULTAT FØR SKAT		500.936	717.212
Skat af årets resultat	3	<u>-107.069</u>	<u>-159.786</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>393.867</u></u>	<u><u>557.426</u></u>
 OVERSKUDSDISPONERING:			
Overført resultat		-56.133	57.426
Udbytte for regnskabsåret		<u>450.000</u>	<u>500.000</u>
Disponeret i alt		<u><u>393.867</u></u>	<u><u>557.426</u></u>

Balance pr. 30. juni 2016

AKTIVER	Note	30/6-15
ANLÆGSAKTIVER:		
Materielle anlægsaktiver:		
Grunde og bygninger	10.050.517	9.732.516
Materielle anlægsaktiver i alt	10.050.517	9.732.516
ANLÆGSAKTIVER I ALT	10.050.517	9.732.516
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
Tilgodehavender:		
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	3.705	14.692
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	393.705	636.327
Andre tilgodehavender	0	1.949
Tilgodehavender i alt	397.411	652.968
Likvide beholdninger	0	72.236
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	397.411	725.204
AKTIVER I ALT	10.447.928	10.457.720

Balance pr. 30. juni 2016

	Note		30/6-15
PASSIVER			
EGENKAPITAL:			
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		843.018	899.151
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	0
EGENKAPITAL I ALT	4	968.018	1.024.151
HENSATTE FORPLIGTELSER:			
Udskudt skat		710.453	640.493
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		710.453	640.493
GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Langfristede gældsforpligtelser:			
Prioritetsgæld	5	5.394.891	5.674.754
Pengeinstitutter	5	2.563.441	2.586.402
Deposita	5	305.300	308.550
Selskabsskat		40.323	8.853
Langfristede gældsforpligtelser i alt		8.303.955	8.578.559
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	280.000	140.000
Pengeinstitutter		112.596	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.750	23.823
Selskabsskat		8.853	0
Anden gæld		54.303	50.695
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		465.502	214.518
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		8.769.458	8.793.077
PASSIVER I ALT		10.447.928	10.457.720
Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger.....	1		
Eventualposter	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	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 ejendommenes 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.

	Værdi af ejendomme t.kr.	Egenkapital t.kr.
Afkastkrav		
5,25%	10.979	1.692
5,75%	10.051	968
6,25%	9.271	360

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 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 Finansielle indtægter

Af de finansielle indtægter udgør kr. 25.295 renter fra tilknyttede virksomheder.

3 Skat af årets resultat

2014/15

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	40.323	20.853
Årets regulering af udskudt skat	69.960	138.933
Regulering tidligere år	-3.214	0
	<u>107.069</u>	<u>159.786</u>

4 Egenkapital	1/7-15	Udbetalt udbytte	Forslag til årets resultatford.	30/6-16
Anpartskapital	125.000	-	-	125.000
Overført resultat	899.151	-	-56.133	843.018
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	-450.000	450.000	0
I alt	<u>1.024.151</u>	<u>-450.000</u>	<u>393.867</u>	<u>968.018</u>

30/6-15

Selskabskapitalen er fordelt således:

Anparter, 125 stk. á nominelt kr. 1.000	125.000	125.000
---	---------	---------

5 Langfristede gældsforpligtelser	30/6-16 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 1 år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	5.674.891	280.000	5.394.891	3.994.891
Pengeinstitutter	2.563.441	0	2.563.441	2.563.441
Deposita og forudbetalt leje	305.300	0	305.300	305.300
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.543.632</u>	<u>280.000</u>	<u>8.263.632</u>	<u>6.863.632</u>

Noter

6 Eventualposter

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

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet for tilgodehavender hos øvrige koncernselskaber, hvor der er givet henstand til 30. juni 2017.

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

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebrev med kr. 5.920.000 i selskabets ejendom.

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

8 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