

## **Tolfjord Ejendomme ApS**

Farvergade 7, st.  
4700 Næstved  
CVR nr. 31 57 97 32

Ekstern årsrapport for 1. juli - 31. december 2019  
(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den     /     2020

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**

Ledelsespåtegning .....	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang .....	2

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	4
-------------------------	---

### **Årsregnskab 1. juli - 31. december 2019**

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

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2019 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. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 8. juli 2020

I direktionen:

Henrik Tolfjord

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

### **Til kapitalejerne i Tolfjord Ejendomme ApS**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Tolfjord Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder, 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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. 12.369. 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.

##### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; og 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.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

### **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.

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, den 8. juli 2020  
ReviPoint statsautoriserede revisorer A/S  
CVR nr. 31 61 15 20

Jan Lundqvist  
statsautoriseret revisor  
MNE19740

## Ledelsesberetning

### Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

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

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 122.250.

Egenkapitalen udgør kr. 3.505.385.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Selskabet har omlagt regnskabsåret til 1/1 - 31/12 med perioden 1/7 - 31/12 2019 som omlægningsperiode, hvorfor nærværende regnskab alene dækker 6 måneder.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Selskabets ledelse forventer ikke, at selskabets situation vil blive væsentligt påvirket af COVID-19 udbruddet i foråret 2020, men at den endelige påvirkning af afkastsats m.v. endnu ikke endeligt kendes.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Tolfjord Ejendomme ApS for 1. juli - 31. december 2019 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.

#### Ejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens 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**

#### **Investeringsjendomme 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.

#### **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 1. juli - 31. december 2019

	Note			2018/19
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		292.573		648.897
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		<u>50.114</u>		<u>1.596.000</u>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b> .....		342.687		2.244.897
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....		469		4.876
Finansielle omkostninger .....		<u>-186.426</u>		<u>-317.632</u>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		156.730		1.932.141
Skat af årets resultat .....	2	<u>-34.480</u>		<u>-398.959</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<u><u>122.250</u></u>		<u><u>1.533.182</u></u>
 <b>RESULTATDISPONERING:</b>				
Overført resultat .....		<u>122.250</u>		<u>1.533.182</u>
<b>Resultatdisponering</b> .....		<u><u>122.250</u></u>		<u><u>1.533.182</u></u>

**Balance pr. 31. december 2019**

<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>30/6-19</b>
Grunde og bygninger .....	12.368.914	<u>12.318.800</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<u>12.368.914</u>	<u>12.318.800</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<u>12.368.914</u>	<u>12.318.800</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	74.340	38.940
Andre tilgodehavender .....	<u>18.949</u>	<u>6.129</u>
<b>Tilgodehavender</b> .....	<u>93.289</u>	<u>45.069</u>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<u>4.849</u>	<u>0</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<u>98.138</u>	<u>45.069</u>
<b>AKTIVER</b> .....	<u><u>12.467.052</u></u>	<u><u>12.363.869</u></u>

**Balance pr. 31. december 2019**

		<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>		<b>30/6-19</b>
Anpartskapital .....				125.000	125.000
Overført resultat .....				<u>3.380.385</u>	<u>3.258.135</u>
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>3</b>			<u>3.505.385</u>	<u>3.383.135</u>
Udskudt skat .....				<u>1.220.500</u>	<u>1.209.475</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>				<u>1.220.500</u>	<u>1.209.475</u>
Prioritetsgæld .....	4			4.404.548	4.536.394
Pengeinstitutter .....	4			2.401.027	2.460.791
Selskabsskat .....				<u>0</u>	<u>73.951</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser .....</b>				<u>6.805.575</u>	<u>7.071.136</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser .....	4			397.000	295.000
Pengeinstitutter .....				30.854	67.411
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....				44.529	992
Selskabsskat .....				97.406	26.112
Anden gæld .....				<u>365.803</u>	<u>310.608</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>				<u>935.592</u>	<u>700.123</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>				<u>7.741.167</u>	<u>7.771.259</u>
<b>PASSIVER .....</b>				<u>12.467.052</u>	<u>12.363.869</u>
Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger.....	1				
Eventualposter .....	5				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser .....	6				

## 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. 31. december 2019 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 5,5 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.
<b>Afkastkrav</b>			
5,25%		12.651	3.726
5,50%	Anvendt	12.369	3.505
5,75%		11.844	3.096

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

<b>2 Skat af årets resultat</b>	<b>2018/19</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	23.455	73.951
Årets regulering af udskudt skat .....	11.025	325.008
Skat af årets resultat i alt .....	34.480	398.959

<b>3 Egenkapital</b>	<b>1/7-19</b>	<b>Udbetalt udbytte</b>	<b>Forslag til årets resultatford.</b>	<b>31/12-19</b>
Anpartskapital .....	125.000	-	-	125.000
Overført resultat .....	3.258.135	-	122.250	3.380.385
I alt .....	3.383.135	0	122.250	3.505.385

<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>31/12-19 Gæld i alt</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Restgæld efter 1 år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Prioritetsgæld .....	4.701.548	297.000	4.404.548	2.919.548
Pengeinstitutter .....	2.501.027	100.000	2.401.027	2.401.027
Langfristede gældsforpligtelser i alt .....	7.202.575	397.000	6.805.575	5.320.575



## Noter

### **5 Eventualposter**

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

### **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er tinglyst realkreditpantebrev med kr. 5.920.000 i selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi er t.kr. 12.369.