



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

Tisvilde Ø ApS

c/o Morten Boesgaard, Teglværksvej 80, 3460 Birkerød

CVR-nr. 37 76 77 43

Årsrapport

1. juni - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. april 2017.

Morten Boesgaard
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. juni - 31. december 2016	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12



Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni - 31. december 2016 for Tisvilde Ø 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni - 31. december 2016.

Der træffes på generalforsamlingen den 4. april 2017 beslutning om, at årsregnskabet for 2017 og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 30. marts 2017

Direktion

Morten Boesgaard



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i Tisvilde Ø ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Tisvilde Ø ApS for regnskabsåret 1. juni - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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 30. marts 2017

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Peter Steffen Clausen
statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet	Tisvilde Ø ApS c/o Morten Boesgaard Teglværksvej 80 3460 Birkerød
	CVR-nr.: 37 76 77 43
	Regnskabsår: 1. juni - 31. december
Direktion	Morten Boesgaard
Revision	Christensen Kjørulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udvikle, købe, sælge og udleje faste ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør - 1.199 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Kapitalberedskab:

Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen. Det er selskabets første regnskabsår og selskabet er i gang med at starte sin aktivitet op. Selskabets hovedkreditor har tilkendegivet, at ville forlænge kreditfaciliteten til ejendommene er udviklet og solgt.



Resultatopgørelse

Note	1/6 - 31/12 2016 kr.
Bruttotab	-333.457
3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-220.236
Resultat før finansielle poster	-553.693
4 Øvrige finansielle omkostninger	-645.248
Resultat før skat	-1.198.941
Skat af årets resultat	0
Årets resultat	-1.198.941
Forslag til resultatdisponering:	
Disponeret fra overført resultat	-1.198.941
Disponeret i alt	-1.198.941



Balance

Aktiver		31/12 2016	1/6 2016
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
5	Grunde og bygninger	17.257.950	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	17.257.950	0
	Anlægsaktiver i alt	17.257.950	0
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	30.046	0
	Tilgodehavender i alt	30.046	0
	Likvide beholdninger	185.786	50.000
	Omsætningsaktiver i alt	215.832	50.000
	Aktiver i alt	17.473.782	50.000



Balance

	31/12 2016	1/6 2016
Note	kr.	kr.
Passiver		
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	50.000	50.000
7 Overført resultat	-1.198.941	0
Egenkapital i alt	-1.148.941	50.000
Gældsforpligtelser		
8 Gæld til pengeinstitutter	3.850.000	0
9 Anden gæld	14.756.798	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.606.798	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.925	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	15.925	0
Gældsforpligtelser i alt	18.622.723	0
Passiver i alt	17.473.782	50.000

1 Usikkerhed om going concern

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen. Det er selskabets første regnskabsår og selskabet er i gang med at starte sin aktivitet op. Selskabets hovedkreditor har tilkendegivet, at ville forlænge kreditfaciliteten til ejendommene er udviklet og solgt.

Selskabet har et skatteaktiv på t.kr. 264, der ikke er optaget i balancen, da det er uklart, hvornår det kan udnyttes.

	1/6 - 31/12 2016 kr.	
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	
3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	<u>220.236</u>	
	<u>220.236</u>	
4. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>645.248</u>	
	<u>645.248</u>	
	31/12 2016	1/6 2016
	kr.	kr.
5. Grunde og bygninger		
Tilgang i årets løb	<u>17.478.186</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>17.478.186</u>	<u>0</u>
Årets afskrivninger	<u>-220.236</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>-220.236</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>17.257.950</u>	<u>0</u>



Noter

	31/12 2016 kr.	1/6 2016 kr.
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juni 2016	50.000	50.000
	50.000	50.000
7. Overført resultat		
Årets overførte overskud eller underskud	-1.198.941	0
	-1.198.941	0
8. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	3.850.000	0
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
Gæld til pengeinstitutter i alt	3.850.000	0
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	3.850.000	0
9. Anden gæld		
Anden gæld i alt	14.756.798	0
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
Anden gæld i alt	14.756.798	0
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0
10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 3.850 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 17.258 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 13.600 t.kr. til sikkerhed for anden gæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 17.258.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tisvilde Ø 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 nedenstående regnskabspraksis og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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 distribution, salg, reklame, administration og lokaler.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.



Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 30 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Morten Boesgaard

Direktør

Serienummer: CVR:37767743-RID:67507535

IP: 80.62.117.136

2017-04-06 10:38:09Z

NEM ID 

Peter S. Clausen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:15915641-RID:1127991636165

IP: 212.98.75.202

2017-04-06 11:48:04Z

NEM ID 

Morten Boesgaard

Dirigent

Serienummer: CVR:37767743-RID:67507535

IP: 80.62.117.136

2017-04-06 11:55:05Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: O7BSI-UPMIU8-8TPUE-OUVU8-J4YKB-PWSEV

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>