

Ejendomsselskabet Tværevej A/S

**Årsrapport
2012**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabs ordinære generalforsamling

den 17/5 2013



direkt

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Påtegning	
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2012	
Anvendt regnskabspraksis	7 – 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	
Noter til resultatopgørelse og balance	13

Selskabsoplysninger

Selskab Ejendomsselskabet Tværvej A/S
Kærvej 45, Gl. Sole
8722 Hedensted

Telefon: 75 85 22 22
Telefax: 75 85 92 44
E-mail: sole@solegruppen.dk
CVR-nr: 36 89 27 14
Hjemsted: Hedensted
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Bestyrelse Gert Kristiansen (formand)
Keld Norup
Jørgen Pedersen
Tage Pedersen
Bjarne Pedersen

Direktion Jørgen Pedersen

Revision PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Vesterballevej 27
Postboks 119
7000 Fredericia

Pengeinstitut Sydbank Vejle
Kirketorvet 4
7100 Vejle

Advokat Skov Advokater
Havneparken 4
7100 Vejle

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 for Ejendomsselskabet Tværvej A/S.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gl. Sole, 17. maj 2013

Direktion

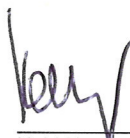


Jørgen Pedersen

Bestyrelse



Gert Kristiansen



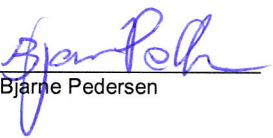
Keld Norup



Jørgen Pedersen



Tage Pedersen



Bjarne Pedersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Tværvøj A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tværvøj A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter for selskabet. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderlige krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandling for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandling afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Fredericia, den 17. maj 2013

PriceWaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Paul Adler Juul

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i ejendomsudlejning.

Usædvanlige forhold vedrørende årsregnskabet 2012

Selskabets ledelse har valgt at ændre regnskabspraksis vedrørende udbytte. Ændringen har ikke påvirket årets resultat men forøget egenkapitalen 1. januar 2012 med 500.000 kr. Ændringen er nærmere beskrevet under regnskabspraksis.

Sammenligningstallene for sidste år er tilrettet den nye regnskabspraksis.

Der har i det forløbne år ikke i øvrigt været væsentlige begivenheder, som har påvirket virksomhedens drift ekstraordinært.

Udvikling i regnskabsåret

Årets driftsresultat anses for at være tilfredsstillende.

Forventninger til fremtiden

For det kommende år forventes et tilfredsstillende positivt resultat.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten for 2012.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Tværvej A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomhed.

Selskabet indgår i koncernregnskabet i Sole Holding ApS (CVR-nr. 28 27 86 83).

Ændring i regnskabspraksis

Udbytte til selskabets aktionærer indregnes først som forpligtelse på tidspunktet, hvor det vedtages på generalforsamlingen (deklareringstidspunktet). Hidtil er foreslået udbytte indregnet under kortfristede gældsforpligtelser. Ændringen medfører en forøgelse af egenkapitalen pr. 1. januar 2012 på 500.000 kr. og en tilsvarende reduktion af kortfristede gældsforpligtelser. Balancesummen og årets resultat er ikke påvirket af ændringen.

Den anvendte regnskabspraksis er i øvrigt uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægt

Lejeindtægt indregnes ekskl. moms.

Selskabet oplyser i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32 ikke omsætningen.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter ejendomsskat og vedligeholdelsesomkostninger m.v. samt afskrivninger på ejendom.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt til administration af selskabet.

Finansielle poster

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, 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem alle regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Ved beregningen er benyttet en skatteprocent på 25.

Selskabet indgår i sambeskatningen i Sole Holding koncernen.

Anvendt regnskabspraksis

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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:

Beboelsesejendomme	100 år
Produktionsbygninger	15 år
Produktionsanlæg og maskiner	5 - 10 år

Aktiver med en kostpris på under 25.000 dkk pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridisk skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de aktuelle skatteregler og skattesatser (25 %), 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	2012 dkk	2011 t.dkk
Bruttoresultat	278.541	384
Administrationsomkostninger	- 27.500	- 28
Resultat før finansielle poster m.v.	251.041	356
Finansieringsindtægter	112.868	148
Finansieringsudgifter	- 184	0
Resultat før skat	363.725	504
1 Skat af årets resultat	- 97.557	- 133
Årets resultat	266.168	371
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte	300.000	
Overført resultat	- 33.832	
Disponeret	266.168	

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	2012 dkk	2011 t.dkk
AKTIVER		
Grunde og bygninger	397.651	581
Produktionsanlæg og maskiner	0	33
Materielle anlægsaktiver	397.651	614
Anlægsaktiver	397.651	614
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.896.872	1.966
Tilgodehavender	1.896.872	1.966
Likvide beholdninger	11.155	1
Omsætningsaktiver	1.908.027	1.967
Aktiver	2.305.678	2.581
PASSIVER		
Aktiekapital	500.000	500
Opskrivningshænlæggelse	1.130.733	1.131
Overført resultat	83.637	117
Foreslået udbytte for regnskabsåret	300.000	500
2 Egenkapital	2.014.370	2.248
Udskudt skat	66.000	119
Leverandørgæld	1.250	1
Selskabsskat	150.557	158
Anden gæld	73.501	55
Kortfristet gæld	225.308	214
Gæld	225.308	214
Passiver	2.305.678	2.581
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
4 Eventualforpligtigelser		

Noter

	2012 dkk	2011 dkk
1 Skat af årets resultat		
Skat af skattepligtig indkomst	150.557	158
Regulering af udskudt skat 25%	- 53.000	- 25
	<u>97.557</u>	<u>133</u>

2 Egenkapital

	Aktiekapital	Opskrivnings- henlæggelse	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Saldo primo 2012	500.000	1.130.733	117.469	500.000	2.248.202
Betalt udbytte til aktionærer				- 500.000	- 500.000
Overført af årets resultat			- 33.832		- 33.832
Overført af årets resultat				300.000	300.000
Egenkapital ultimo 2012	<u>500.000</u>	<u>1.130.733</u>	<u>83.637</u>	<u>300.000</u>	<u>2.014.370</u>

Aktiekapital

Aktiekapitalen er fordelt således:

1 stk. aktie á dkk 500.000

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

4 Eventualforpligtigelser

Kautions- og garantiforpligtelser dkk 0.

5 Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen.

Sole Minkfoder A/S (CVR-nr. 78 57 75 17), Kærvej 45, Gl. Sole, 8722 Hedensted.