

**Ejendomsselskabet Tværvvej A/S****Arsrapport  
2013**

Arsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabs ordinære generalforsamling

Vejle

den

15.5

2014



dirigent

## Indholdsfortegnelse

### Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger

Side

3

### Påtegning

Ledelsespåtegning

4

Revisors erklæring

5

### Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

6

### Årsregnskab 1. januar – 31. december 2013

Anvendt regnskabspraksis

7 – 10

Resultatopgørelse

11

Balance

12

### Noter

Noter til resultatopgørelse og balance

13

## Selskabsoplysninger

<b>Selskab</b>	Ejendomsselskabet Tværvej A/S Kærvej 45, Gl. Sole 8722 Hedensted
	Telefon: 75 85 22 22 Telefax: 75 85 92 44 E-mail: <a href="mailto:sole@solegruppen.dk">sole@solegruppen.dk</a> CVR-nr: 36 89 27 14 Hjemsted: Hedensted Regnskabsår: 1. januar – 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Gert Kristiansen (formand) Keld Norup Jørgen Pedersen Tage Pedersen Bjarne Pedersen
<b>Direktion</b>	Jørgen Pedersen
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 31 7100 Vejle
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank Vejle Kirketorvet 4 7100 Vejle
<b>Advokat</b>	Skov Advokater Havneparken 4 7100 Vejle

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gl. Sole, 15. maj 2014

### Direktion

  
Jørgen Pedersen

### Bestyrelse

  
Gert Kristiansen  
Keld Norup  
Jørgen Pedersen  
Tage Pedersen  
Bjarne Pedersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Tværvvej A/S

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tværvvej A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013, 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 revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 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.

Vejle, den 15. maj 2014

**PriceWaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Paul Adler Juul

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i ejendomsudlejning.

### Usædvanlige forhold vedrørende årsregnskabet 2013

Der har i det forløbne år ikke 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 2013.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Tværvvej 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

Den anvendte regnskabspraksis er 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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem alle regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

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:

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger 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 gælds metode 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 (22%), 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 nominel værdi.

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

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**
**Resultatopgørelse**

<u>Note</u>	<u>2013</u> dkk	<u>2012</u> t.dkk
<b>Bruttoresultat</b>	<b>246.200</b>	<b>279</b>
Administrationsomkostninger	- 34.825	- 28
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>211.375</b>	<b>251</b>
Finansieringsindtægter	114.456	113
Finansieringsudgifter	- 3.587	0
<b>Resultat før skat</b>	<b>322.244</b>	<b>364</b>
1 Skat af årets resultat	- 82.680	- 98
<b>Årets resultat</b>	<b>239.564</b>	<b>266</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	300.000	
Overført resultat	- 60.436	
Disponeret	239.564	

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

<u>Note</u>	<u>2013 dkk</u>	<u>2012 t.dkk</u>
<b>AKTIVER</b>		
Grunde og bygninger	222.132	398
Produktionsanlæg og maskiner	0	0
Materielle anlægsaktiver	<u>222.132</u>	<u>398</u>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b><u>222.132</u></b>	<b><u>398</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.053.670	1.897
Tilgodehavender	<u>2.053.670</u>	<u>1.897</u>
Likvide beholdninger	0	11
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b><u>2.053.670</u></b>	<b><u>1.908</u></b>
<b>Aktiver</b>	<b><u>2.275.802</u></b>	<b><u>2.306</u></b>
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	500.000	500
Opskrivningshenlæggelse	1.130.733	1.131
Overført resultat	23.201	84
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>300.000</u>	<u>300</u>
<b>2 Egenkapital</b>	<b><u>1.953.934</u></b>	<b><u>2.015</u></b>
<b>Udskudt skat</b>	<b><u>20.000</u></b>	<b><u>66</u></b>
Bankgæld	859	0
Leverandørgæld	98.827	1
Selskabsskat	128.680	151
Anden gæld	<u>73.502</u>	<u>74</u>
<b>Kortfristet gæld</b>	<b><u>301.868</u></b>	<b><u>226</u></b>
<b>Gæld</b>	<b><u>301.868</u></b>	<b><u>226</u></b>
<b>Passiver</b>	<b><u>2.275.802</u></b>	<b><u>2.306</u></b>
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
4 Eventualforpligtigelser		

**Noter**

	2013 dkk	2012 dkk
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Skat af skattepligtig indkomst	128.680	151
Regulering af udskudt skat 25%	- 43.000	- 53
Regulering af udskudt skat 22%	- 3.000	0
	<u>82.680</u>	<u>98</u>

	Selskabskapital	Opskrivnings- henlæggelse	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
<b>2 Selskabskapital</b>					
Selskabskapital primo 2013	500.000	1.130.733	83.637	300.000	2.014.370
Betalt udbytte til aktionærer				- 300.000	- 300.000
Overført af årets resultat			- 60.436		- 60.436
Overført af årets resultat				300.000	300.000
Selskabskapital ultimo 2013	<u>500.000</u>	<u>1.130.733</u>	<u>23.201</u>	<u>300.000</u>	<u>1.953.934</u>

**Selskabskapital**

Selskabskapitalen er fordelt således:

1 stk. aktie á dkk 500.000

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ingen.

**4 Eventualforpligtigelser**

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.m. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Sole Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

**5 Ejerforhold**

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

Sole Minkfoder A/S, Kærvej 45, Gl. Sole, 8722 Hedensted.