

Twin Byg ApS
CVR-nr. 28512287

Årsrapport 2012

Godkendt på selskabets generalforsamling den 08.07.2013

Dirigent

Navn: Jan Hansen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2012	10
Balance pr. 31.12.2012	11
Egenkapitalopgørelse for 2012	13
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Twin Byg ApS
Blindebomsgade 16
9670 Løgstør

CVR-nr.: 28512287
Hjemsted: Vesthimmerlands
Regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

Direktion

Jan Hansen
Søren Hansen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Vestervangsvej 6
8800 Viborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 for Twin Byg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgstør, den 05.07.2013

Direktion

Jan Hansen

Søren Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Twin Byg ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi er valgt med henblik på at revidere årsregnskabet for Twin Byg ApS for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 for 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 ikke kunnet gennemføre en revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning..

Forbehold

Grundlag for manglende konklusion

Going Concern

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Vi henviser til oplysningerne i note 1, hvoraf det fremgår, at selskabet og selskabets pengeinstitut har igangsat en større omlægning af selskabets ejendomsportefølje med henblik på omlægning af selskabets aktivitet. Pengeinstituttet har over for os erklæret, at de i den forbindelse vil stille den fornødne likviditet til omlægning af selskabet til rådighed. Det er usikkert, om alle selskabets kreditorer vil blive indfriet i forbindelse med omlægningen af aktiviteten.

Vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Fuldstændighed af regnskabet

Selskabets bogføring danner ikke et pålideligt grundlag for udarbejdelsen af årsregnskabet. Vi har ved vores revision ikke kunne opnå tilstrækkelig sikkerhed for, at alle indtægter og udgifter er indregnet i årsregnskabet, hvorfor vi tager forbehold for regnskabs fuldstændighed.

Værdiansættelse af grunde og bygninger

Selskabets grunde og bygninger indregnes i årsregnskabet til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der er væsentlig usikkerhed om den nedskrevne værdi mindst svarer til nettorealiseringsværdien. Ledelsen har ikke kunnet fremskaffe den fornødne dokumentation, der understøtter ejendommenes værdi på 3.563 t.kr.

Som følge af usikkerheden om ejendommenes værdi og det manglende revisionsbevis herpå har vi taget forbehold for værdiansættelsen af selskabets ejendomme.

Værdiansættelse af aktier i tilknyttet virksomhed

Aktier i tilknyttet virksomhed indregnes i årsrapporten til indre værdi. Der er væsentlig usikkerhed om værdiansættelsen af det tilknyttede selskabs ejendom er vurderet til nettorealiseringsværdi. Selskabets ledelse har ikke kunne fremskaffe den fornødne dokumentation, der understøtter ejendommens værdi.

Vi tager på baggrund heraf forbehold for værdiansættelse af aktier i det tilknyttede selskab.

Den uafhængige revisors erklæringer

Værdiansættelse af tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse indregnes i årsregnskabet til kurs 100. Vi har ikke kunne opnå tilstrækkelig revisionsbevis for værdiansættelsen heraf, hvorfor vi tager forbehold til værdien heraf..

Manglende konklusion

På grund af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion. Vi udtrykker derfor ingen konklusion om årsregnskabet.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Kapitaltab

Uden at modificere vores konklusion skal vi oplyse, at selskabet har tabt hele egenkapitalen. Selskabet er derfor omfattet af kapitalbestemmelserne i selskabslovens § 119. Vi skal henvise til omtalen i ledelsesberetningen samt note 1.

Lån i strid med selskabslovgivningen

Der er i årsregnskabet opstået lån mellem selskabets ultimative ejere og selskabet. Lånet er opstået i forbindelse med overdragelse af ejendomme i august 2011, der endnu ikke er endelige. Det er vores opfattelse at tilgodehavendet kan være lån i strid med selskabslovgivningen, men som følge af ovenstående manglende konklusion er vi ikke i stand til at udtale os herom..

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Overholdelse af bogføringsloven

Vi skal gøre opmærksom på, at selskabet ikke foretager løbende bogføring, som krævet i bogføringsloven. Ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Overholdelse af momsloven

Selskabet har i årets løb udarbejdet urigtige momsangivelser, hvilket er i strid med momsloven, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Som følge af det forhold, der er beskrevet ovenfor, har vi ikke kunnet gennemføre revisionen, og vi kan derfor ikke udtale os om, hvorvidt oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med de forhold, som vi er blevet bekendt med i forbindelse med vores revision.

Viborg, den 05.07.2013

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Allan Søborg Olsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Renovering og ombygning af udlejningsejendomme samt heraf beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i indeværende regnskabsår realiseret et 548 t.kr., mod et underskud på 782 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser der realiserede resultat for meget utilfredsstillende

Selskabet har tabt hele egenkapitalen og er dermed omfattet af kapitalbestemmelserne i selskabslovens § 119. Vi henviser i øvrigt til omtale i note 1.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende gæld samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld og samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tilæg af opskrivninger, for bygningers vedkommende, og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	20-60 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med en forventet forfaldstid, der ligger ud over et år fra balancedagen, måles til tilbagediskonteret værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse for 2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Bruttofortjeneste		99.648	468.634
Af- og nedskrivninger	2	<u>186.596</u>	<u>(195.530)</u>
Driftsresultat		286.244	273.104
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(563.820)	(352.529)
Andre finansielle indtægter	3	255.307	36.445
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(526.056)</u>	<u>(739.309)</u>
Årets resultat		<u>(548.325)</u>	<u>(782.289)</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(548.325)</u>	<u>(782.289)</u>
		<u>(548.325)</u>	<u>(782.289)</u>

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Grunde og bygninger		3.563.351	10.510.290
Produktionsanlæg og maskiner		0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	66.465
Materielle anlægsaktiver	5	<u>3.563.351</u>	<u>10.576.755</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0
Finansielle anlægsaktiver	6	<u>0</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver		<u>3.563.351</u>	<u>10.576.755</u>
Andre tilgodehavender		29.498	29.670
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		3.504.320	112.392
Periodeafgrænsningsposter		8.915	8.915
Tilgodehavender		<u>3.542.733</u>	<u>150.977</u>
Likvide beholdninger		<u>1.000</u>	<u>1.000</u>
Omsætningsaktiver		<u>3.543.733</u>	<u>151.977</u>
Aktiver		<u><u>7.107.084</u></u>	<u><u>10.728.732</u></u>

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>(5.684.843)</u>	<u>(5.136.517)</u>
Egenkapital		<u>(5.559.843)</u>	<u>(5.011.517)</u>
Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder		<u>1.080.083</u>	<u>472.083</u>
Hensatte forpligtelser		<u>1.080.083</u>	<u>472.083</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.306.532</u>	<u>6.501.837</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>2.306.532</u>	<u>6.501.837</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	18.000	46.677
Bankgæld		8.119.747	7.520.693
Leverandører af varer og tjenesteydelser		38.308	67.724
Gæld til associerede virksomheder		712.872	701.804
Anden gæld		<u>391.385</u>	<u>429.431</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>9.280.312</u>	<u>8.766.329</u>
Gældsforpligtelser		<u>11.586.844</u>	<u>15.268.166</u>
Passiver		<u>7.107.084</u>	<u>10.728.732</u>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2012

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	(5.136.518)	(5.011.518)
Årets resultat	0	(548.325)	(548.325)
Egenkapital ultimo	125.000	(5.684.843)	(5.559.843)

Noter

1. Going concern

Selskabets og selskabets pengeinstitut har igangsat en større omlægning af selskabets ejendomsportefølje med henblik på omlægning af selskabets aktivitet. Pengeinstituttet har i den forbindelse erklæret, at de vil stille den fornødne likviditet til rådighed til omlægning af aktiviteten. Der er tvivl om, alle selskabets kreditorer vil blive indfriet i forbindelse med selskabets omlægning.

	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>kr.</u>
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	53.434	195.530
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(240.030)	0
	<u>(186.596)</u>	<u>195.530</u>
	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>kr.</u>
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	10.095	10.511
Renteindtægter i øvrigt	245.212	0
Øvrige finansielle indtægter	0	25.934
	<u>255.307</u>	<u>36.445</u>
	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>kr.</u>
4. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	463.670	728.677
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	11.068	5.230
Øvrige finansielle omkostninger	51.318	5.402
	<u>526.056</u>	<u>739.309</u>

Noter

	Grunde og bygninger kr.	Produktions- anlæg og ma- skiner kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
5. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	10.997.181	33.606	166.164
Afgange	(7.220.091)	0	(166.164)
Kostpris ultimo	3.777.090	33.606	0
Af- og nedskrivninger primo	(486.891)	(33.606)	(166.164)
Årets afskrivninger	(53.434)	0	0
Tilbageførsel ved afgang	326.586	0	166.164
Af- og nedskrivninger ultimo	(213.739)	(33.606)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.563.351	0	0
			Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
6. Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo			125.000
Kostpris ultimo			125.000
Opskrivninger primo			(125.000)
Opskrivninger ultimo			(125.000)
Regnskabsmæssig værdi ultimo			0
	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Dattervirksomheder:			
Twin Byg, Posthus ApS	Løgstør	ApS	100,00

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2011 kr.	Forfald inden 12 måneder 2012 kr.	Forfald efter 12 måneder 2012 kr.	Restgæld efter 5 år 2012 kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	46.677	18.000	2.306.532	2.234.532
	46.677	18.000	2.306.532	2.234.532

8. Eventualforpligtelser

Selskabet har i forbindelse med salg af dets ejendomme, ikke omregistreret realkreditlånet til køberne. Selskabet hæfter således fortsat for lånet, såfremt dette misligholdes. Lånet udgør pr. 31.12.12 1.066 t.kr.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 3.450 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 3.563.351 kr.

Til sikkerhed for bankgæld er der stillet pant i aktierne i dattervirksomheden Twin Byg, Posthus ApS

Den regnskabsmæssige værdi af datterselskabet udgør 0 kr.

Der er afgivet garanti overfor realkreditinstitutterne.