Årsrapport for 2014

(10. regnskabsår.)

Twin Byg ApS

Blindebomsgade 16
9670 Løgstør

CVR-nr. 28 51 22 87

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. april 2015.

Dirigent: _____
Jan Hansen

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	**2**
Den uafhængige revisors erklæringer	**3**
Selskabsoplysninger	**5**
Ledelsesberetning	**6**
Anvendt regnskabspraksis	**7**
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	**9**
Balance 31. december	**10**
Noter til årsrapporten	**12**

Ledelsespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2014 for Twin Byg ApS .

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgstør, den 28. april 2015.

Direktion

Søren Christian Hansen

Jan Erik Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Twin Byg ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Twin Byg ApS for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om 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 udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke 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 afkræftende konklusion.

Forbehold
Grundlag for afkræftende konklusion
Going Concern
Vi gør opmærksom på at der er betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Selskabet og selskabets pengeinstitut igangsatte i 2012 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. Selskabet har efterfølgende stadig en stor gæld der ikke kan dækkes af den ordinære drift. Vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Vi henviser i øvrigt til note 3.

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 nettorealisationsværdien. Ledelsen har ikke kunnet fremskaffe den fornødne dokumentation der understøtter ejendommenes værdi på t.kr. 3.456.

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

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 for værdien heraf.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 3.

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold
Selskabet har den 31. december 2014 et tilgodehavende på 106 tkr. hos et medlem af ledelsen. Selskabets udlån er i strid med selskabslovens § 210 og kan være ansvarspådragende for selskabets ledelse.

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

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Løgstør, den 28. april 2015

Revisionskontoret Iversen & Hedegaard
Registreret revisionsfirma

Jens H. Hedegaard
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Twin Byg ApS Blindebomsgade 16 9670 Løgstør	
	Telefon:	24 45 16 98
	CVR-nr.:	28 51 22 87
	Stiftet:	2005
	Hjemstedskommune:	Vesthimmerland
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Søren Christian Hansen Jan Erik Hansen	
Revisor	Revisionskontoret Iversen & Hedegaard Registreret revisionsfirma Sønderport 52 9670 Løgstør	
Pengeinstitut	Den Jyske Sparekasse Nørregade 1 9640 Farsø	
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 28. april 2015 på selskabets adresse.	
Tilknyttede virksomheder	Twin Byg, Posthus ApS	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets aktiviteter omfatter renovering og ombygning af udlejningsejendomme samt heraf beslægtet virksomhed.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabet har i indeværende regnskabsår realiseret et underskud på t.kr. 282 mod et underskud på t.kr. 797 sidste år.

Ledelsen anser det realiserede resultat for mindre utilfredsstillende.

Selskabet har tabt hele egenkapitalen og er dermed omfattet af kapitalbestemmelserne i selskabslovens § 119.

Vi henviser i øvrigt til omtale i note 3.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning
Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Twin Byg ApS for 2014 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

Generelt om indregning og måling
Omregning af fremmed valuta
Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSEN

Handelsvirksomhed
Bruttofortjenesten er en sammendragning af nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen indeholder lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg samt kontorhold mv.

Indtægt af kapitalandele
Resultater efter skat fra henholdsvis dattervirksomheder og associerede virksomheder. Afskrivninger på goodwill, der knytter sig til kapitalandelene, er fratrukket i de indregnede resultatandele.

Finansielle indtægter
Finansielle indtægter omfatter renter og evt. valutakursreguleringer mv.

Finansielle omkostninger
Finansielle omkostninger omfatter renter, gebyrer samt evt. valutakursreguleringer.

Ekstraordinære indtægter og omkostninger
Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

Der har i 2014 været en regulering af moms vedrørende tidligere år, hvor selskabet havde momspligtige aktiviteter. Denne udgift er udgiftsført over resultatopgørelsen i indeværende år.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning med danske datterselskaber. Selskabet er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Den del af skatten, der endnu ikke er betalt, indregnes som ”selskabsskat” under gældsforpligtelser.

Administrationsselskabet afregner skat med datterselskaberne. Ikke-afregnede forhold indregnes i balancen under ”Tilgodehavender fra dattervirksomheder” eller ”Gæld til dattervirksomheder”.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver
Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

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

Afskrivningerne indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver”.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne ”Andre driftsindtægter” og ”Andre driftsomkostninger”.

Finansielle anlægsaktiver
Kapitalandele
Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandelene måles med udgangspunkt i virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi på balancedagen. Resterende goodwill-beløb indgår i værdien. Hvor ejerandelen er mindre end 100 pct., indregnes en forholdsmæssig andel af kapitalandelene.

I resultatopgørelsen indregnes resultatet fra henholdsvis dattervirksomheder og associerede virksomheder. Hvor ejerandelen er mindre end 100 pct., indregnes en forholdsmæssig resultatandel. Årets afskrivning på goodwill er fratrukket i de indregnede resultatandele.

Et beløb svarende til den samlede nettoopskrivning af kapitalandelenes værdi indregnes under egenkapitalposten ”Nettoopskrivning efter indre værdis metode”.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Tilgodehavender
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til nominel værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	2014	2013	Note
	Hele kr.	1.000 kr.	
Bruttofortjeneste	**187.973**	**109**	
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	53.433	283	
Nedskrivninger af omsætningsaktiver	0	27	
Ordinært resultat før finansielle poster	**134.540**	**-201**	
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-344.715	-410	
Andre finansielle indtægter	37.288	50	
Andre finansielle omkostninger	93.263	236	
Ordinært resultat efter skat	**-266.150**	**-797**	
Ekstraordinære omkostninger	14.997	0	
Resultat før skat	**-281.147**	**-797**	
Skat af årets resultat	1.944	0	
Årets resultat	**-283.091**	**-797**	

Forslag til resultatdisponering

Overført fra tidligere år	-4.023.560	-3.637
Årets resultat	-283.091	-797
Til disposition	**-4.306.651**	**-4.434**
Overført til næste år	-4.306.651	-4.434
Disponeret i alt	**-4.306.651**	**-4.434**

Balance 31. december

	2014	2013	Note
	Hele kr.	1.000 kr.	

Aktiver

Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	3.456.483	3.510	
Materielle anlægsaktiver i alt	**3.456.483**	**3.510**	1
Anlægsaktiver i alt	**3.456.483**	**3.510**	
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	1.328.999	1.217	
Periodeafgrænsningsposter	8.251	9	
Tilgodehavender i alt	**1.337.249**	**1.226**	
Omsætningsaktiver i alt	**1.337.249**	**1.226**	
Aktiver i alt	**4.793.732**	**4.736**	

Balance 31. december

	2014	2013	Note
	Hele kr.	1.000 kr.	

Passiver

Egenkapital			
Selskabskapital	125.000	125	
Overført resultat	-3.961.936	-4.024	
Egenkapital i alt	**-3.836.936**	**-3.899**	2
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	2.318.449	2.305	
Kortfristet del af langfristet gæld	-18.000	-18	
Langfristede gældsforpligtelser i alt	**2.300.449**	**2.287**	
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	18.000	18	
Kreditinstitutter i øvrigt	5.914.817	5.959	
Anden gæld	397.402	370	
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**6.330.219**	**6.347**	
Gældsforpligtelser i alt	**8.630.668**	**8.634**	
Passiver i alt	**4.793.732**	**4.736**	
Usikkerheder om going concern			3
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			4
Ejerforhold			5

Noter til årsrapporten

1	Materielle anlægsaktiver	Grunde og bygninger Hele kr.
	Kostpris primo	3.777.090
	Kostpris ultimo	**3.777.090**
	Af- og nedskrivninger, primo	267.174
	Årets af- og nedskrivninger	53.433
	Af- og nedskrivninger, ultimo	**320.607**
	Regnskabsmæssig værdi, ultimo	**3.456.483**

2	Egenkapital	Selskabs-kapital Hele kr.	Overført resultat Hele kr.	I alt Hele kr.
	Saldo primo	125.000	-4.023.560	-3.898.560
	Årets resultat	0	61.624	61.624
	Saldo ultimo	**125.000**	**-3.961.936**	**-3.836.936**

3 Usikkerheder om going concern

Selskabet og selskabets pengeinstitut igangsatte i 2012 en større omlægning af selskabets ejendomsportefølje med henblik på omlægning af selskabets aktivitet. Pengeinstituttet har i den forbindelse erklæret, at de endnu vil stille den fornødne likviditet til rådighed.

Selskabet har efterfølgende stadig en stor gæld der ikke kan dækkes af den ordinære drift. Vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 1.950 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør t.kr. 3.456.

Til sikkerhed for bankgæld er der stillet pant i aktierne i dattervirksomheden Twin Byg, Posthus ApS. Den regnskabsmæssige værdi heraf udgør kr. 0.

Der er afgivet salgsfuldmagt vedr. ejendommene samt udbyttebegrænsningserklæring

Der er afgivet garanti overfor realkreditinstitutterne.

5 Ejerforhold

Ejerforhold
Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af anpartskapitalen: SCH Holding, Dronninglund ApS & JEH Holding, Løgstør ApS