

**Twin Byg, Posthus ApS**  
**CVR-nr. 29327238**

**Årsrapport 2012**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 08 07 2013

**Dirigent**

---

Navn: Jan Hansen

## **Indholdsfortegnelse**

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2012	9
Balance pr. 31.12.2012	10
Egenkapitalopgørelse for 2012	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Twin Byg, Posthus ApS  
Blindebomsgade 16  
9670 Løgstør

CVR-nr.: 29327238

Hjemsted: Vesthimmerlands

Regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

### **Direktion**

Jan Hansen  
Søren Hansen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Vestervangsvej 6  
8800 Viborg

## Ledespåtegning

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

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Twin Byg, Posthus 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 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. 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 omlægning af aktiviteten. Vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

##### *Værdiansættelse af grunde og bygninger*

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 kunne fremskaffe den fornødne dokumentation der understøtter ejendommens værdi på 10.593 t.kr.

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

#### Afkræftende 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

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.

### **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.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

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**

Selskabets ledelse anser årets underskud på 564 t.kr. mod et underskud på 353 t.kr. sidste år for værende 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 omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter 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 kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

### 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 gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, 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 samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning 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.

### **Tilgodehavender**

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

### **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 nominel værdi.

**Resultatopgørelse for 2012**

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>202.890</b>	<b>349.729</b>
Af- og nedskrivninger	2	<u>(188.459)</u>	<u>(188.460)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>14.431</b>	<b>161.269</b>
Andre finansielle indtægter		0	17.061
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(578.251)</u>	<u>(530.859)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>(563.820)</b>	<b>(352.529)</b>
Skat af ordinært resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(563.820)</u></b>	<b><u>(352.529)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(563.820)</u>	<u>(352.529)</u>
		<b><u>(563.820)</u></b>	<b><u>(352.529)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2012**

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Grunde og bygninger		10.593.384	10.776.552
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>16.230</u>	<u>21.521</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b><u>10.609.614</u></b>	<b><u>10.798.073</u></b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b><u>10.609.614</u></b>	 <b><u>10.798.073</u></b>
 Andre tilgodehavender		 <u>4.375</u>	 <u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>4.375</u></b>	<b><u>0</u></b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u>4.375</u>	 <u>0</u>
 <b>Aktiver</b>		 <b><u>10.613.989</u></b>	 <b><u>10.798.073</u></b>

**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>(2.173.123)</u>	<u>(1.609.303)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>(2.048.123)</u></b>	<b><u>(1.484.303)</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>6.300.911</u>	<u>6.278.926</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>6.300.911</u></b>	<b><u>6.278.926</u></b>
Bankgæld		5.060.914	4.650.804
Leverandører af varer og tjenesteydelser		38.943	38.944
Gæld til tilknyttede virksomheder		968.041	1.012.221
Gæld til associerede virksomheder		29.858	29.562
Anden gæld		<u>263.445</u>	<u>271.919</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>6.361.201</u></b>	<b><u>6.003.450</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>12.662.112</u></b>	<b><u>12.282.376</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>10.613.989</u></b>	<b><u>10.798.073</u></b>
Going concern	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

**Egenkapitalopgørelse for 2012**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	(1.609.303)	(1.484.303)
Årets resultat	0	(563.820)	(563.820)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>(2.173.123)</b>	<b>(2.048.123)</b>

## 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>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	188.459	188.460
	<b>188.459</b>	<b>188.460</b>
	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>kr.</u>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	10.095	10.511
Renteomkostninger i øvrigt	545.874	483.715
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	296	233
Valutakursreguleringer	21.986	0
Øvrige finansielle omkostninger	0	36.400
	<b>578.251</b>	<b>530.859</b>
	<u>Grunde og bygninger</u> <u>kr.</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u> <u>kr.</u>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	11.326.059	61.173
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>11.326.059</b>	<b>61.173</b>
Af- og nedskrivninger primo	(549.507)	(39.652)
Årets afskrivninger	(183.168)	(5.291)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(732.675)</b>	<b>(44.943)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10.593.384</b>	<b>16.230</b>

## Noter

	<b>Restgæld efter 5 år 2012 kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>	
Gæld til realkreditinstitutter	6.300.911
	<b>6.300.911</b>

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev, nom. 5.500.000 kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 10.593.384 kr. pr. 31.12.2012 og 10.776.552 kr. pr. 31.12.2011.

Selskabet har afgivet tabsgarantier.