

Årsrapport for 2014

(9. regnskabsår.)

Twin Byg, Posthus ApS

Blindebomsgade 16
9670 Løgstør

CVR-nr. 29 32 72 38

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, Posthus 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, Posthus ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Twin Byg, Posthus 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. Vi henviser til oplysningerne i note 5, hvor det fremgår, at 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.

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 nettorealisationsværdien. Ledelsen har ikke kunne fremskaffe den fornødne dokumentation der understøtter ejendommens værdi på t.kr. 10.227.

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

Fuldstændighed af omsætning

Lejeindtægt indregnes forud ved indbetaling primo hver måned. Der er væsentlig usikkerhed hvorvidt alle lejeindtægter er indregnet. Ledelsen har ikke kunne fremskaffe den fornødne dokumentation der verificerer omsætningens fuldstændighed.

Som følge af denne usikkerhed og det manglende revisionsbevis herpå, har vi taget forbehold for fuldstændigheden af omsætningen.

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. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 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 6.

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.

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, Posthus ApS
Blindebomsgade 16
9670 Løgstør

Telefon: 24 45 16 98

CVR-nr.: 29 32 72 38

Stiftet: 2006

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.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ledelse anser årets underskud på 345 t.kr. som utilfredsstillende.

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

Vi henviser i øvrigt til omtale i note 5.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

Væsentlig usikkerhed ved indregning og måling

Den afsatte gæld vedrørende indbetalt deposita er behæftet med en vis form for usikkerhed. Der er ikke udarbejdet en oversigt over husleje og indbetalt deposita, hvorfor der kan opstå en mindre forskydning mellem omsætning og deposita.

Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 ressourcer 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris (hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden). Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

RESULTATOPGØRELSEN

Handelsvirksomhed

Bruttofortjenesten er en sammendragning af nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

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

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger omfatter rentekomkostninger, låneomkostninger, kursregulering mv.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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".

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	Note
	Hele kr.	1.000 kr.	
Bruttofortjeneste	286.177	206	
Personaleomkostninger	114	0	1
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	188.440	188	
Ordinært resultat før finansielle poster	97.623	18	
Andre finansielle omkostninger	442.339	444	
Årets resultat	-344.715	-426	
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år	-2.599.144	-2.173	
Årets resultat	-344.715	-426	
Til disposition	-2.943.860	-2.599	
Overført til næste år	-2.943.860	-2.599	
Disponeret i alt	-2.943.860	-2.599	

Balance 31. december

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	Note
	Hele kr.	1.000 kr.	
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	10.227.045	10.410	
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>5.686</u>	<u>11</u>	
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.232.731</u>	<u>10.421</u>	2
Anlægsaktiver i alt	<u>10.232.731</u>	<u>10.421</u>	
Aktiver i alt	<u>10.232.731</u>	<u>10.421</u>	

Balance 31. december

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	Note
	Hele kr.	1.000 kr.	
Passiver			
Egenkapital			
Selskabskapital	125.000	125	
Overført resultat	-2.943.860	-2.599	
Egenkapital i alt	-2.818.860	-2.474	3
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	6.344.000	6.301	
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.344.000	6.301	4
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter i øvrigt	5.302.457	5.242	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	39	
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.213.084	1.117	
Anden gæld	192.049	196	
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.707.591	6.594	
Gældsforpligtelser i alt	13.051.591	12.895	
Passiver i alt	10.232.731	10.421	
Usikkerheder om going concern			5
Usikkerhed ved indregning og måling			6
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			7
Eventualposter m.v.			8
Ejerforhold			9

Noter til årsrapporten

1	Personaleomkostninger	2014	2013
		Hele kr.	1.000 kr.
	Løn, gager og vederlag til øvrige ansatte	114	0
	Personaleomkostninger i alt	114	0

2	Materielle anlægsaktiver	Grunde og bygninger	Andre anl., driftsmatr. og inventar
		Hele kr.	Hele kr.
	Kostpris primo	11.142.890	61.173
	Kostpris ultimo	11.142.890	61.173
	Af- og nedskrivninger, primo	732.677	50.215
	Årets af- og nedskrivninger	183.168	5.272
	Af- og nedskrivninger, ultimo	915.845	55.487
	Regnskabsmæssig værdi, ultimo	10.227.045	5.686

3	Egenkapital	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
		Hele kr.	Hele kr.	Hele kr.
	Saldo primo	125.000	-2.599.144	-2.474.144
	Årets resultat	0	-344.715	-344.715
	Saldo ultimo	125.000	-2.943.860	-2.818.860

4 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 6.344.000

5 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.

Noter til årsrapporten

6 Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af usikkerheden omkring fuldstændigheden af omsætningen omtalt i revisionspåtegningen, opstår der usikkerhed omkring værdiansættelsen af deposita. Visse indbetalinger kan ikke verificeres hvorvidt der er tale om deposita eller husleje.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der deponeret ejerpantebrev tkr. 1.286 og 5.058 med pant i Limfjordsvej 47, Løgstør.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut m.v. er der deponeret ejerpantebrev tkr. 2.000 og 3.500 med pant i Limfjordsvej 47, Løgstør.

Erklæring om udbyttebegrænsning
Salgsfuldmagt vedr. Limfjordsvej 47, Løgstør

8 Eventualposter m.v.

Selskabet har tidligere haft leverandørgæld tkr. 39 samt afsat skyldig vedligehold tkr. 18. Beløbene har stået uberørt de seneste år og der er ikke rettet krav herom. Vi forventer ikke at der bliver rettet krav om disse, hvorfor gælden er tilbageført via resultatopgørelsen.

9 Ejerforhold

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af anpartskapitalen: Twin Byg ApS