

Ejendomsselskabet Tvillingegården ApS

Anderupvej 68
5270 Odense N

CVR-nr. 24 22 48 99

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den

Flemming Holst Pedersen

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
---------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Tvillingegården ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den

Direktion

Henrik Hedelund Jensen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne af Ejendomsselskabet Tvillingegården ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tvillingegården ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 selskabets 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 selskabets 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 vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den

PK Revision

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 31 49 52 88

Martin Godskesen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Tvillingegården ApS
Anderupvej 68
5270 Odense N

CVR-nr.: 24 22 48 99
Hjemsted: Odense
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Regnskabsår: 15. regnskabsår

Direktion

Henrik Hedelund Jensen

Revisor

PK Revision
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Rugårdsvej 46C
5000 Odense C
Telefon 65 48 73 00
CVR-nr. 31 49 52 88

Statsautoriseret revisor: Martin Godskesen

Formål

Selskabets formål er at drive væksthushavneri, erhvervelse- og udlejning af fast ejendom, finansiering, handel og fabrikation, samt dermed beslægtet virksomhed.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tvillingegården ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Resultatopgørelse

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Anvendt regnskabspraksis

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedrører lejeindtægter, som periodiseres således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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 danske koncernforbundne virksomheder.

Skat

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Tilslutningsafgifter

Tilslutningsafgifter afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Tilslutningsafgifter afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør maksimalt 10 år.

Anvendt regnskabspraksis

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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	20 år	0 %
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år	0-30 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år	0-30 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer

Andre værdipapirer, som består af værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, indregnes til Fondsbørsens salgsværdi på balancedagen.

Kapitalandele i unoterede selskaber indregnes til dagsværdi. Kostprisen er anvendt som målegrundlag.

Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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 lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	2015	2014
Bruttofortjeneste	5.919.330	5.824.975
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-2.410.002	-3.111.243
Driftsresultat - EBIT	3.509.328	2.713.732
Andre finansielle indtægter	66.116	16.774
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	521.365	473.791
Andre finansielle omkostninger	-207.434	-221.337
Resultat før skat	3.889.375	2.982.960
Skat af årets resultat	-842.382	-697.284
Årets resultat	3.046.993	2.285.676
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	400.000	400.000
Foreslået ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	0	6.000.000
Overført resultat	2.646.993	-4.114.324
	3.046.993	2.285.676

Balance 31. december

	2015	2014
Immaterielle anlægsaktiver i øvrigt	329.090	366.088
Immaterielle anlægsaktiver	329.090	366.088
Grunde og bygninger	12.020.417	13.625.240
Produktionsanlæg og maskiner	1.239.963	1.331.168
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	454.454	98.628
Materielle anlægsaktiver	13.714.834	15.055.036
Andre værdipapirer og kapitalandele	142.951	77.854
Deposita	93.000	93.000
Finansielle anlægsaktiver	235.951	170.854
ANLÆGSAKTIVER	14.279.875	15.591.978
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	10.240.544	8.334.938
Tilgodehavender	10.240.544	8.334.938
Likvide beholdninger	3.440.157	2.404.936
OMSÆTNINGSAKTIVER	13.680.701	10.739.874
AKTIVER	27.960.576	26.331.852

Balance 31. december

		2015	2014
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		1.118.086	1.118.086
Overført resultat		6.314.150	3.667.157
Forslag til udbytte for regnskabsåret		400.000	400.000
EGENKAPITAL	2	7.957.236	5.310.243
Hensættelse til udskudt skat		1.050.621	1.302.470
HENSATTE FORPLIGTELSER		1.050.621	1.302.470
Prioritetsgæld		13.718.052	14.732.270
Deposita		1.862.500	1.862.500
Langfristede gældsforpligtelser	3	15.580.552	16.594.770
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser		1.030.000	1.064.798
Leverandører af varer og tjenesteydelser		733.422	254.636
Gæld til tilknyttede virksomheder		295.880	364.890
Selskabsskat		1.094.014	1.106.518
Anden gæld		218.851	333.527
Kortfristede gældsforpligtelser		3.372.167	3.124.369
GÆLDSFORPLIGTELSER		18.952.719	19.719.139
PASSIVER		27.960.576	26.331.852
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

2015

2014

1 Selskabets hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktiviteter består af erhvervelse- og udlejning gartneriejendomme.

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
2 Egenkapital				
Virksomhedskapital	125.000	0	0	125.000
Reserve for opskrivninger	1.118.086	0	0	1.118.086
Overført resultat	3.667.157	0	2.646.993	6.314.150
Forslag til udbytte for regnskabsåret	400.000	-400.000	400.000	400.000
	<u>5.310.243</u>	<u>-400.000</u>	<u>3.046.993</u>	<u>7.957.236</u>

Kapitalen på kr. 125.000 er fordelt på 125 ejerandele af kr. 1.000.

Kapitalen har været uændret i de seneste 5 år.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	15.797.068	14.748.052	1.030.000	9.700.000
Deposita	1.862.500	1.862.500	0	1.862.500
	<u>17.659.568</u>	<u>16.610.552</u>	<u>1.030.000</u>	<u>11.562.500</u>

Noter

2015

2014

4 Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet har forpligtet sig til at betale den på ejendommen pålagte ledningsafgift ifølge kontrakt mellem Gartnernes Varmeforsyning Odense N ApS og selskabet.

Koncernens selskaber hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og fra og med indkomståret 2013 for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Administrationsselskabet er Tvillingegården Holding ApS.

Selskabet har stillet kaution for Gartneriet Tvillingegården A/S's driftskredit i Nordea.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Det samlede pant udgør t.kr. 20.935 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør pr. 31. december 2015 t.kr. 12.020 .

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 5.437, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 5.437 deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Ejerpantebrevene er ligeledes stillet til sikkerhed for Gartneriet Tvillingegården A/S' driftskredit i Nordea.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

Henrik Hedelund Jensen

direktør

På vegne af: Henrik Hedelund Jensen

Serienummer: PID:9208-2002-2-894866104397

IP: 94.101.213.194

03-03-2016 kl. 06:16:03 UTC

NEM ID 

Martin Godskesen

statsautoriseret revisor

På vegne af: PK REVISION STATSAUTORISERET

REVISIONSANPARTSSELSKAB

Serienummer: CVR:31495288-RID:1280907528637

IP: 93.180.86.1

10-03-2016 kl. 12:26:39 UTC

NEM ID 

Flemming Holst Østergaard Pedersen

dirigent

På vegne af: Flemming Holst Pedersen

Serienummer: PID:9208-2002-2-229994489030

IP: 86.52.58.141

12-03-2016 kl. 11:49:22 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>