



Tlf.: 63 61 41 00  
faaborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
L. Frandsensvej 2 A  
DK-5600 Faaborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**TVED EJENDOMME APS**  
**ENGLANDSVEJ 9, 5700 SVENDBORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 12. juni 2018

---

Jan Brandt Nielsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Tved Ejendomme ApS Englandsvej 9 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 35 47 51 84
	Stiftet: 16. september 2013
	Hjemsted: Svendborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jan Brandt Nielsen Keld Jørgensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab L. Frandsensvej 2 A 5600 Faaborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Tved Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 7. juni 2018

Direktion:

---

Jan Brandt Nielsen

---

Keld Jørgensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Tved Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Tved Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Faaborg, den 7. juni 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Arne Hvidtfeldt  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne7131

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet anses for tilfredsstillende.

### Kapitalforhold:

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2017 er negativ med 65 tkr. Anpartskapitalen udgør 80 tkr. Selskabets kapitalsituation er derfor svag.

Der forventes en positiv resultat- og likviditetsudvikling for 2018 og årene fremover. Ligeledes forventes det, at selskabet har de fornødne kreditfaciliteter.

Det er på baggrund af ovenstående vores vurdering, at forudsætningen for regnskabsaflæggelse med fortsat drift for øje anses for opfyldt.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>193.821</b>	<b>177.410</b>
Af- og nedskrivninger.....		-44.687	-36.622
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>149.134</b>	<b>140.788</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-124.815	-91.562
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>24.319</b>	<b>49.226</b>
Skat af årets resultat.....	2	-15.194	-18.887
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>9.125</b>	<b>30.339</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		9.125	30.339
<b>I ALT</b> .....		<b>9.125</b>	<b>30.339</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		5.598.453	3.033.484
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>5.598.453</b>	<b>3.033.484</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>5.598.453</b>	<b>3.033.484</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	3.184
Udskudte skatteaktiver.....		0	3.622
Andre tilgodehavender.....		2.200	2.594
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>2.200</b>	<b>9.400</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.200</b>	<b>9.400</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>5.600.653</b>	<b>3.042.884</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		-144.828	-153.953
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>-64.828</b>	<b>-73.953</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.528.518	777.887
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>1.528.518</b>	<b>777.887</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	74.730	40.675
Gæld til pengeinstitutter.....		2.433.912	824.162
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		32.931	10.000
Gæld til associerede virksomheder.....		1.507.739	1.408.613
Selskabsskat.....		11.572	0
Anden gæld.....		76.079	55.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>4.136.963</b>	<b>2.338.950</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>5.665.481</b>	<b>3.116.837</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>5.600.653</b>	<b>3.042.884</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Usikkerhed ved going concern	8		



## NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	124.815	91.562	
	<b>124.815</b>	<b>91.562</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	11.572	0	
Regulering af udskudt skat.....	3.622	18.887	
	<b>15.194</b>	<b>18.887</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2017.....		3.118.638	
Tilgang.....		2.609.656	
<b>Kostpris 31. december 2017.....</b>		<b>5.728.294</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017.....		85.154	
Årets afskrivninger .....		44.687	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2017.....</b>		<b>129.841</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>		<b>5.598.453</b>	
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	80.000	-153.953	-73.953
Forslag til årets resultatdisponering.....		9.125	9.125
<b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>	<b>80.000</b>	<b>-144.828</b>	<b>-64.828</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>5</b>
	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år
Gæld til realkreditinstitutter.....	818.562	1.603.248	74.730
	<b>818.562</b>	<b>1.603.248</b>	<b>74.730</b>
			Restgæld efter 5 år
			1.228.000
			<b>1.228.000</b>
<b>Eventualposter mv.</b>			<b>6</b>
Ingen.			

## NOTER

## Note

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

7

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter , 2.456 tkr., er der givet pant i Vesterløkken 21, Tvedvej 37 og Christiansvej 1, hvis regnskabsmæssige værdier pr. 31. december 2017 udgør 3.978 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.654 tkr., er der givet pant i Vesterløkken 21 og Tvedvej 37, hvis regnskabsmæssige værdier pr. 31. december 2017 udgør 2.218 tkr.

**Usikkerhed ved going concern**

8

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2017 er negativ med 65 tkr. Anpartskapitalen udgør 80 tkr. Selskabets kapitalsituation er derfor svag.

Der forventes en positiv resultat- og likviditetsudvikling for 2018 og årene fremover. Ligeledes forventes det, at selskabet har de fornødne kreditfaciliteter.

Det er på baggrund af ovenstående ledelsens vurdering, at forudsætningen for regnskabsaflæggelse med fortsat drift for øje anses for opfyldt.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Tved Ejendomme ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	20-50 år	0-30 %

Fortjeneste eller tab ved salg 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 eller andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

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

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.