



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**  
**TVED KIRKEVEJ 5A, 5700 SVENDBORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 9. juni 2017

---

Jan Brandt Nielsen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<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 Tved Kirkevej 5A 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 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 30. maj 2017

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 2016 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 revisorer's 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 30. maj 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Arne Hvidtfeldt  
Statsautoriseret revisor

## 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 2016 er negativ med 74 tkr. Anpartskapitalen udgør 80 tkr. Selskabets kapitalsituation er derfor svag.

Der forventes en positiv resultat- og likviditetsudvikling for 2017 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	2016 kr.	2015 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>177.410</b>	<b>54.275</b>
Af- og nedskrivninger.....		-36.622	-54.281
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>140.788</b>	<b>-6</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	0	28
Andre finansielle omkostninger.....	3	-91.562	-72.666
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>49.226</b>	<b>-72.644</b>
Skat af årets resultat.....	4	-18.887	4.043
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>30.339</b>	<b>-68.601</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		30.339	-68.601
<b>I ALT</b> .....		<b>30.339</b>	<b>-68.601</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		3.033.484	3.017.861
Materielle anlægsaktiver.....	5	<b>3.033.484</b>	<b>3.017.861</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>3.033.484</b>	<b>3.017.861</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		3.184	0
Udskudte skatteaktiver.....		3.622	22.509
Andre tilgodehavender.....		2.594	2.594
Tilgodehavender.....		<b>9.400</b>	<b>25.103</b>
Likvider.....		0	192.595
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>9.400</b>	<b>217.698</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>3.042.884</b>	<b>3.235.559</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		-153.953	-184.292
<b>EGENKAPITAL.....</b>	6	<b>-73.953</b>	<b>-104.292</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		777.887	858.387
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	<b>777.887</b>	<b>858.387</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	40.675	0
Gæld til pengeinstitutter.....		824.162	1.035.819
Gæld til associerede virksomheder.....		1.408.613	1.368.090
Anden gæld.....		65.500	77.555
Kortfristede gældsforpligtelser.....		<b>2.338.950</b>	<b>2.481.464</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>3.116.837</b>	<b>3.339.851</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>3.042.884</b>	<b>3.235.559</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Usikkerhed ved going concern	10		



## NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 0 (2015: 0)			
 <b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	28	
	<b>0</b>	<b>28</b>	
 <b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	91.562	72.666	
	<b>91.562</b>	<b>72.666</b>	
 <b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Regulering af udskudt skat.....	18.887	-4.043	
	<b>18.887</b>	<b>-4.043</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2016.....		3.066.393	
Tilgang.....		52.245	
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>		<b>3.118.638</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016.....		48.532	
Årets afskrivninger .....		36.622	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....</b>		<b>85.154</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>		<b>3.033.484</b>	
 <b>Egenkapital</b>			<b>6</b>
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	80.000	-184.292	-104.292
Forslag til årets resultatdisponering.....		30.339	30.339
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>80.000</b>	<b>-153.953</b>	<b>-73.953</b>

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>7</b>
	1/1 2016	31/12 2016	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	858.387	818.562	40.675	626.000	
	<b>858.387</b>	<b>818.562</b>	<b>40.675</b>	<b>626.000</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>8</b>
Ingen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>9</b>
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter , 824.162 tkr., er der givet pant i Vesterløkken 21 og Tvedvej 37, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 2.219 tkr.					
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 818.562 kr., er der givet pant i Vesterløkken 21, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 1.268 tkr.					
 <b>Usikkerhed ved going concern</b>					 <b>10</b>
Selskabets egenkapital pr. 31. december 2016 er negativ med 74 tkr. Anpartskapitalen udgør 80 tkr. Selskabets kapitalsituation er derfor svag.					
Der forventes en positiv resultat- og likviditetsudvikling for 2017 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 2016 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 salgsomkostninger 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.