



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
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 3. juni 2016

Jan Brandt Nielsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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
Direktion	Jan Brandt Nielsen Keld Jørgensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab L. Frandsensvej 2 A 5600 Faaborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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 3. juni 2016

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 2015 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 3. juni 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Haagensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er i 2015 solgt 1 ejendom samt erhvervet yderligere 1 ejendom.

Året resultat anses for mindre tilfredsstillende, men som forventet.

Kapitalforhold:

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 er negativ med 104 tkr. Anpartskapitalen udgør 80 tkr. Selskabets kapitalsituation er derfor svag.

Der forventes en positiv resultat- og likviditetsudvikling for 2016 og årene fremover. Ligeledes forventes det, at selskabet har de fornødne kreditfaciliteter.

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

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Tved Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**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.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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.

Tilgodehavender

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

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 acontoskatter.

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

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Af- og nedskrivninger.....		-54.281	-28.948
DRIFTSRESULTAT.....		-6	-49.626
Andre finansielle indtægter.....	1	28	0
Andre finansielle omkostninger.....	2	-72.666	-53.147
RESULTAT FØR SKAT.....		-72.644	-102.773
Skat af årets resultat.....	3	4.043	14.412
ÅRETS RESULTAT.....		-68.601	-88.361
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-68.601	-88.361
I ALT.....		-68.601	-88.361

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		3.017.861	2.254.493
Materielle anlægsaktiver.....	4	3.017.861	2.254.493
ANLÆGSAKTIVER.....		3.017.861	2.254.493
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	6.250
Udskudt skatteaktiv.....		22.509	18.466
Andre tilgodehavender.....		2.594	5.175
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	1.000
Tilgodehavender.....		25.103	30.891
Likvider.....		192.595	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		217.698	30.891
AKTIVER.....		3.235.559	2.285.384
PASSIVER			
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		-184.292	-115.691
EGENKAPITAL.....	5	-104.292	-35.691
Gæld til realkreditinstitutter.....		858.387	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	858.387	0
Gæld til pengeinstitutter.....		1.035.819	954.043
Gæld til associerede virksomheder.....		1.368.090	1.331.156
Anden gæld.....		77.555	35.876
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.481.464	2.321.075
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		3.339.851	2.321.075
PASSIVER.....		3.235.559	2.285.384
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold	9		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	28	0	
	28	0	
Andre finansielle omkostninger			2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	72.666	53.147	
	72.666	53.147	
Skat af årets resultat			3
Regulering af udskudt skat.....	-4.043	-14.412	
	-4.043	-14.412	
Materielle anlægsaktiver			4
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2015.....		2.285.729	
Tilgang.....		1.417.649	
Afgang.....		-636.985	
Kostpris 31. december 2015.....		3.066.393	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....		31.236	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....		-11.864	
Årets afskrivninger		29.160	
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....		48.532	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		3.017.861	
Egenkapital			5
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	80.000	-115.691	-35.691
Forslag til årets resultatdisponering.....		-68.601	-68.601
Egenkapital 31. december 2015.....	80.000	-184.292	-104.292

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					6
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	0	858.387	40.596	669.231	
	0	858.387	40.596	669.231	
Eventualposter mv.					7
Ingen					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					8
<p>Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 1.036.954 tkr., er der givet pant i Vesterløkken 21 og Tvedvej 37, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 2.213 tkr</p> <p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 858.387 kr., er der givet pant i Mølmarksvej 51, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 769 tkr.</p>					
Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold					9
<p>Kapitalforhold Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 er negativ med 104 tkr. Anpartskapitalen udgør 80 tkr. Selskabets kapitalsituation er derfor svag.</p> <p>Der forventes en positiv resultat- og likviditetsudvikling for 2016 og årene fremover. Ligeledes forventes det, at selskabet har de fornødne kreditfaciliteter.</p> <p>Det er på baggrund af ovenstående ledelsens vurdering, at forudsætningen for regnskabsaflæggelse med fortsat drift for øje anses for opfyldt.</p>					