

REVISIONSFIRMAET NIELS HARDER A/S

STATSAUTORISERET REVISOR



ØSTBANEGADE 3 ^{PARTERRE} · 2100 KØBENHAVN Ø · TELEFON 35 47 40 00 · FAX 35 43 80 30
MAIL@REVISORHARDER.DK

Torben Nielsen Ejendomme af 2002 A/S
Gl. Køge Landevej 515-537, 2650 Hvidovre

CVR.nr. 26 78 84 12

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
11. april 2016

Tage Reher Christensen
Dirigent

Indhold

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Pengestrømsopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Torben Nielsen Ejendomme af 2002 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Det er vor 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 vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 8. februar 2016

Direktion:

Jesper Wichmand Larsen

Bestyrelse:

Lene Vingaard Larsen

Jesper Wichmand Larsen

Peter Rassing

Poul Balling Sørensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Torben Nielsen Ejendomme af 2002 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Torben Nielsen Ejendomme af 2002 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse 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 konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

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.

København, den 8. februar 2016
Revisionsfirmaet Niels Harder A/S
CVR nr. 44 68 29 15

Niels Harder
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Torben Nielsen Ejendomme af 2002 A/S
Gl. Køge Landevej 515-537
2650 Hvidovre

CVR.-nr.: 26 78 84 12
Stiftet: 16. september 2002
Hjemsted: Hvidovre
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Lene Vingaard Larsen
Jesper Wichmand Larsen
Peter Rassing
Poul Balling Sørensen

Direktion

Jesper Wichmand Larsen

Revisor

Revisionsfirmaet Niels Harder A/S
Østbanegade 3^{Parterre}
2100 København Ø.

Ejerforhold

Jesper Larsen Holding A/S

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom samt udlejning heraf og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i regnskabsåret

Lejeindtægterne er stort set uændrede i driftsåret 2015.

Der er i 2015 solgt 1 ejerlejlighed med en samlet mindre gevinst.

Det ordinære driftsresultat er på niveau med 2014 og betragtes som rimeligt tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som påvirker bedømmelsen af regnskabet.

Den forventede udvikling

Ledelsen forventer fortsat at sælge en del af ejendomsporteføljen, efterhånden som ejendomsmarkedet bedrer sig. Der forventes også i 2016 et positivt resultat på niveau med 2015.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabspraksis:

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Selskabet har tilvalgt pengestrømsopgørelse fra en klasse C-virksomhed.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til forrige år.

Resultatopgørelsen:

Nettoomsætning

Nettoomsætningen udgøres af huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen, periodiseret til indkomståret. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapier, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og udgifter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Jesper Larsen Holding A/S samt søsterselskaberne Knud Larsen Byggecenter A/S, Knud Larsen Professionelt Byggecenter A/S og Danadeco A/S. Moderselskabet betaler den samlede danske skat af disse virksomheders skattepligtige indkomst. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Selskabsskat afsættes med 23,5% af årets skattepligtige 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Balancen:

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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:

Bygninger	25 år
Installationer	15 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8 år
Indretning i lejede lokaler	5 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealisationsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgræsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Resultatopgørelse for året 2015

	<u>Note</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>
Nettoomsætning	8.886.839	9.430
Bruttoresultat	<u>8.886.839</u>	<u>9.430</u>
Avance ved salg af anlægsaktiver	656.918	582
Afskrivning af immaterielle anlægsaktiver	20.268	20
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	2.095.827	2.096
Andre driftsomkostninger	2.486.266	2.427
Driftsresultat	<u>4.941.396</u>	<u>5.469</u>
Finansielle indtægter	117.795	175
Finansielle omkostninger	3.065.055	3.557
Ordinært resultat før skat	<u>1.994.136</u>	<u>2.087</u>
Skat af årets resultat	1 +314.137	+764
Årets resultat	<u>2.308.273</u>	<u>2.851</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	<u>2.308.273</u>	<u>2.851</u>

Balance pr. 31. december 2015**Aktiver**

	<u>Note</u>	<u>2014</u> t.kr.
Grunde og bygninger	69.111.924	73.757
Installationer	469.025	616
Driftsmateriel og inventar	7.077	19
Indretning i lejede lokaler		20
<u>Materielle anlægsaktiver</u>	2 + 3 <u>69.588.026</u>	<u>74.412</u>
<u>Anlægsaktiver i alt</u>	<u>69.588.026</u>	<u>74.412</u>
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	284.702	21
Tilgode hos tilknyttede virksomheder	5.158	
Tilgodehavende selskabsskat	314.137	764
Andre tilgodehavender	1.298.507	1.752
Periodeafgrænsningsposter		23
<u>Tilgodehavender</u>	<u>1.902.504</u>	<u>2.560</u>
<u>Likvide midler</u>	<u>209.006</u>	<u>125</u>
<u>Omsætningsaktiver i alt</u>	<u>2.111.510</u>	<u>2.685</u>
<u>Aktiver i alt</u>	<u>71.699.536</u>	<u>77.097</u>

Balance pr. 31. december 2015**Passiver**

	<u>Note</u>		2014 <u>t.kr.</u>
Selskabskapital		500.000	500
Overført resultat		11.647.556	8.442
<u>Egenkapital i alt</u>	4	<u>12.147.556</u>	<u>8.942</u>
Prioritetsgæld	5	34.153.942	36.019
Deposita		699.384	726
Afledte finansielle instrumenter	6	6.030.032	6.928
<u>Langfristede gældsforpligtelser</u>		<u>40.883.358</u>	<u>43.673</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	5	1.900.000	1.800
Bankgæld		16.053.295	20.706
Gæld til tilknyttede virksomheder			1.715
Leverandører af varer og tjenesteydelser		187.131	46
Anden gæld		528.196	215
<u>Kortfristede gældsforpligtelser</u>		<u>18.668.622</u>	<u>24.482</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt</u>		<u>59.551.980</u>	<u>68.155</u>
<u>Passiver i alt</u>		<u>71.699.536</u>	<u>77.097</u>
Sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter	8		

Pengestrømsopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2014</u> t.kr.
Driftsresultat	4.941.396	5.469
Afskrivninger	2.116.095	2.116
Avance/Tab ved salg af anlægsaktiver	-656.918	-582
Ændring i driftskapital	9 666.607	
Pengestrømme fra drift før finansielle poster og skat	<u>7.067.180</u>	<u>7.003</u>
Finansielle indtægter	117.795	175
Finansielle omkostninger	-3.065.055	-3.557
Modtaget selskabsskat	764.180	
Pengestrømme fra driftsaktivitet	<u>4.884.100</u>	<u>3.621</u>
Køb af materielle anlægsaktiver		-392
Salg af materielle anlægsaktiver	3.364.850	4.350
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	<u>3.364.850</u>	<u>3.958</u>
Lån fra tilknyttede virksomheder	-1.719.856	-19.947
Afdrag prioritetsgæld	-1.765.299	-1.734
Modtaget deposita	-27.000	62
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	<u>-3.512.155</u>	<u>-21.619</u>
Ændring i likviditet	4.736.795	-14.040
Likviditet pr. 1. januar	-20.581.084	-6.541
Likviditet pr. 31. december	<u>-15.844.289</u>	<u>-20.581</u>
Likviditet består af:		
Likvide beholdninger	209.006	125
Kortfristet bankgæld	-16.053.295	-20.706
	<u>-15.844.289</u>	<u>-20.581</u>

Noter til årsregnskabet for 2015**Note 1. Skat af årets resultat:**

		2014 t.kr.
Skat af årets resultat	+314.137	+764
	<u>+314.137</u>	<u>+764</u>

I lighed med tidligere år er selskabets skatteaktiv kr. 324.061 ikke optaget i balancen.

Note 2. Materielle anlægsaktiver:

	Indretning i lejede lokaler
Kostpris pr. 1/1 2015	101.328
Kostpris pr. 31/12 2015	<u>101.328</u>
Afskrivninger pr. 1/1 2015	81.060
Årets afskrivninger	20.268
Afskrivninger pr. 31/12 2015	<u>101.328</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2015	<u>0</u>

Note 3. Materielle anlægsaktiver:

	Grunde og bygninger	Installationer	Driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 1/1 2015	90.201.147	2.206.171	654.040
Afgang til kostpris	2.707.932		
Kostpris pr. 31/12 2015	<u>87.493.215</u>	<u>2.206.171</u>	<u>654.040</u>
Afskrivninger pr. 1/1 2015	16.443.892	1.590.068	635.613
Årets afskrivninger	1.937.399	147.078	11.350
Afskrivninger pr. 31/12 2015	<u>18.381.291</u>	<u>1.737.146</u>	<u>646.963</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2015	<u>69.111.924</u>	<u>469.025</u>	<u>7.077</u>

Den seneste offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 55.480.000.

Note 4. Egenkapital:

Selskabets kapital består af aktier a kr. 1.000.
Selskabskapitalen er ikke opdelt i flere klasser.

Bevægelser i egenkapitalen specificeres således:

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt kr.
Egenkapital pr. 1/1 2015	500.000	8.441.649	8.941.649
Regulering af værdi af renteswap		897.634	897.634
Overført af årets resultat		2.308.273	2.308.273
Egenkapital pr. 31/12 2015	<u>500.000</u>	<u>11.647.556</u>	<u>12.147.556</u>

Noter til årsregnskabet for 2015**Note 5. Gældsforpligtelser:**

	Gæld i alt 31/12 2015	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld.....	<u>36.053.942</u>	<u>1.900.000</u>	<u>27.530.000</u>

Kontantværdien af prioritetsgælden udgør pr. 31. december 2015 kr. 36.132.236.

Udover ovennævnte prioritetsgæld er der lyst ejerpantebrev kr. 4.000.000, der er indlagt til sikkerhed for bankgæld.

Note 6. Afledte finansielle instrumenter:

Til sikring af fremtidige renteforpligtelser er indgået renteswaps.

	Nominel	Modtager	Betaler	Indgået	Udløb
Renteswap	14.183.974	Ois Compound	5,09%	2013	2028
Renteswap	10.171.767	Ois Compound	3,88%	2013	2028

Note 7. Sikkerhedsstillelser:

Selskabet har kautioneret som ulimiteret selvskyldnerkautionist for bankgælden i følgende selskaber:

Jesper Larsen Holding A/S
 Knud Larsen Byggecenter A/S
 Danadeco A/S

Note 8. Nærtstående parter:

Bestemmende indflydelse:

Grundlag

Jesper Larsen Holding A/S
 Gammel Køge Landevej 515-537
 2650 Hvidovre

Hovedaktionær

Øvrige nærtstående parter:

Bestyrelse og direktion

Knud Larsen Byggecenter A/s
 Gl. Køge Landevej 515-537
 2650 Hvidovre

Søsterselskab

Danadeco A/S
 Industriholmen 63
 2650 Hvidovre

Søsterselskab

Noter til årsregnskabet for 2015**Transaktioner:**

Der er løbende mellemværende med søsterselskaberne, der forrentes på markedsvilkår.

Der er indgået lejeaftaler på markedsvilkår med søsterselskaberne vedrørende lagerlokaler.

Ejerforhold:

Jesper Larsen Holding A/S ejer selskabet 100%.

Koncernforhold:

Moderselskabet Jesper Larsen Holding A/S, Hvidovre udarbejder koncernregnskab.

Note 9. Ændring i driftskapital:

		2014 t.kr.
Stigning i tilgodehavende fra salg	-263.878	-20
Fald i andre tilgodehavender/periodeafgrænsningsposter	476.199	286
Stigning/Fald i leverandørgæld	140.773	-13
Stigning/Fald i anden gæld/periodeafgrænsningsposter	313.513	-253
	<u>666.607</u>	<u>0</u>