



**Torben Nielsen Ejendomme af 2002 A/S**

**Gl. Køge Landevej 515, 2650 Hvidovre**

**CVR.nr. 26 78 84 12**

**Årsrapport for 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
1. maj 2017

Tage Reher Christensen  
Dirigent

**Indhold**

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15

### **Ledespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Torben Nielsen Ejendomme af 2002 A/S, som omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 17. februar 2017

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Jesper Wichmand Larsen

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Lene Vingaard Larsen

\_\_\_\_\_  
Jesper Wichmand Larsen

\_\_\_\_\_  
Peter Rassing

\_\_\_\_\_  
Poul Balling Sørensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Torben Nielsen Ejendomme af 2002 A/S

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Torben Nielsen Ejendomme af 2002 A/S for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- \* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- \* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- \* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- \* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- \* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til Årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 17. februar 2017  
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  
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<sup>Parterre</sup>  
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.

### **Udviklingen i regnskabsåret**

Antal ikke udlejede m<sup>2</sup> har været mindre i 2016 end i 2015. Konstateret tab på nogle tilgodehavender betyder dog et mindre fald i driftsresultatet.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er i regnskabsåret solgt 2 ejerlejligheder med en mindre gevinst.

Årets resultat er kraftigt påvirket af, at selskabets skattemæssige underskud er opbrugt. Skatten går derfor fra at være en indtægt på 0,3 mio. til at blive en omkostning på 0,4 mio. Hensættelse til udskudt skat betyder, at selskabets skatteprocent bliver 35.

### **Finansielle risici**

Selskabet har 2 renteswap på 23,6 mio. kørende til 2028 (se note 6).

Selskabet har i 2017 tegnet nye swapaftaler på 11,0 mio. til 1,34% for delvist at afdække risikoen for stigende renter.

### **Beskrivelse af årets resultat sammenholdt med forventningerne**

Årets resultat er lidt under det forventede. Resultatet betragtes dog som tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet hændelser, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af selskabet.

### **Den forventede udvikling**

Der forventes ingen væsentlige ændringer i aktivitetsniveau og indtjening i 2017.



## **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.

I henhold til Årsregnskabslovens §32/§101 er posterne nettoomsætning, ændring i lagre, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger sammendraget i posten Bruttofortjeneste.

### **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 og Danadeco A/S. Moderselskabet betaler den samlede danske skat af disse virksomheders skattepligtige indkomst. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Selskabsskat afsættes med 22% 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

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter 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 provenuet 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 2016**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b> .....	6.291.640	7.057
Afskrivning af immaterielle anlægsaktiver .....		20
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver .....	2.134.318	2.096
<b>Driftsresultat</b> .....	4.157.322	4.941
Finansielle indtægter .....	9.147	118
Finansielle omkostninger .....	2.987.730	3.065
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....	1.178.739	1.994
Skat af årets resultat .....	2	416.174
<b>Årets resultat</b> .....	762.565	2.308
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat .....	762.565	2.308

**Balance pr. 31. december 2016****Aktiver**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> t.kr.
Grunde og bygninger .....		69.112
Installationer .....		469
Driftsmateriel og inventar .....		7
<b><u>Materielle anlægsaktiver</u></b> .....	3	<u>69.588</u>
<b><u>Anlægsaktiver i alt</u></b> .....		<u>69.588</u>
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser .....		285
Tilgode hos tilknyttede virksomheder .....		5
Tilgodehavende selskabsskat .....		314
Andre tilgodehavender .....		1.299
<b><u>Tilgodehavender</u></b> .....		<u>1.903</u>
<b><u>Likvide midler</u></b> .....		<u>209</u>
<b><u>Omsætningsaktiver i alt</u></b> .....		<u>2.112</u>
<b><u>Aktiver i alt</u></b> .....		<u>71.700</u>

**Balance pr. 31. december 2016****Passiver**

	Note		2015 t.kr.
Selskabskapital .....		500.000	500
Overført resultat .....		12.417.775	11.648
<b><u>Egenkapital i alt</u></b> .....	4	<u>12.917.775</u>	<u>12.148</u>
Udskudt skat .....		267.014	
<b><u>Hensatte forpligtelser</u></b> .....		<u>267.014</u>	
Prioritetsgæld .....	5	32.562.164	34.154
Deposita .....		698.658	699
Afledte finansielle instrumenter .....	6	6.022.377	6.030
<b><u>Langfristede gældsforpligtelser</u></b> .....		<u>39.283.199</u>	<u>40.883</u>
Kortfristet del af langfristet gæld .....	5	1.800.000	1.900
Bankgæld .....		9.793.199	16.053
Gæld til tilknyttede virksomheder .....		825.851	
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		210.248	188
Selskabsskat .....		149.160	
Anden gæld .....		341.959	528
<b><u>Kortfristede gældsforpligtelser</u></b> .....		<u>13.120.417</u>	<u>18.669</u>
<b><u>Gældsforpligtelser i alt</u></b> .....		<u>52.403.616</u>	<u>59.552</u>
<b><u>Passiver i alt</u></b> .....		<u>65.588.405</u>	<u>71.700</u>
<b>Sikkerhedsstillelser</b> .....	7		
<b>Nærtstående parter</b> .....	8		

**Pengestrømsopgørelse for 2016**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> t.kr.
Driftsresultat .....	4.157.322	4.941
Afskrivninger .....	2.134.318	2.116
Avance/Tab ved salg af anlægsaktiver .....	-518.328	-657
Ændring i driftskapital .....	9      1.079.703	667
Pengestrømme fra drift før finansielle poster og skat .....	<u>6.853.015</u>	<u>7.067</u>
Finansielle indtægter .....	9.147	118
Finansielle omkostninger .....	-2.987.730	-3.065
Modtaget selskabsskat .....	314.137	764
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet .....</b>	<u>4.188.569</u>	<u>4.884</u>
Køb af materielle anlægsaktiver .....	-886.300	
Salg af materielle anlægsaktiver .....	3.796.326	3.365
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet .....</b>	<u>2.910.026</u>	<u>3.365</u>
Lån fra tilknyttede virksomheder .....	831.009	-1.720
Afdrag prioritetsgæld .....	-1.691.778	-1.765
Modtaget deposita .....		-27
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet .....</b>	<u>-860.769</u>	<u>-3.512</u>
Ændring i likviditet .....	6.237.826	4.737
Likviditet pr. 1. januar .....	-15.844.289	-20.581
Likviditet pr. 31. december .....	<u>-9.606.463</u>	<u>-15.844</u>
Likviditet består af:		
Likvide beholdninger .....	186.736	209
Kortfristet bankgæld .....	-9.793.199	-16.053
	<u>-9.606.463</u>	<u>-15.844</u>

**Noter til årsregnskabet for 2016****Note 1. Personale:**

Selskabet har hverken i indeværende år eller forrige år beskæftiget medarbejdere.

**Note 2. Skat af årets resultat:**

		2015 t.kr.
Skat af årets resultat .....	149.160	+314
Udskudt skat .....	267.014	
	<u>416.174</u>	<u>+314</u>

**Note 3. Materielle anlægsaktiver:**

	Grunde og bygninger	Installationer	Driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 1/1 2016 .....	87.493.215	2.206.171	654.040
Tilgang .....	700.000		186.300
Afgang til kostpris .....	3.278.725		
Kostpris pr. 31/12 2016 .....	<u>84.914.490</u>	<u>2.206.171</u>	<u>840.340</u>
Afskrivninger pr. 1/1 2016 .....	18.381.291	1.737.146	646.963
Årets afskrivninger .....	1.969.163	147.078	18.077
Afskrivninger pr. 31/12 2016 .....	<u>20.350.454</u>	<u>1.884.224</u>	<u>665.040</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2016 .....	<u>64.564.036</u>	<u>321.947</u>	<u>175.300</u>

Den seneste offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2015 udgør kr. 53.280.000.

**Note 4. Egenkapital:**

Selskabets kapital består af aktier a kr. 1.000.

Virksomhedskapitalen er ikke opdelt i flere klasser.

Bevægelser i egenkapitalen specificeres således:

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt kr.
Egenkapital pr. 1/1 2016 .....	500.000	11.647.556	12.147.556
Regulering af værdi af renteswap .....		7.654	7.654
Overført af årets resultat .....		762.565	762.565
Egenkapital pr. 31/12 2016 .....	<u>500.000</u>	<u>12.417.775</u>	<u>12.917.775</u>

**Noter til årsregnskabet for 2016****Note 5. Gældsforpligtelser:**

	Gæld i alt 31/12 2016	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld.....	<u>34.362.164</u>	<u>1.800.000</u>	<u>25.840.000</u>

Kontantværdien af prioritetsgælden udgør pr. 31. december 2016 kr. 34.417.678.  
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 .....	13.590.790	Ois Compound	5,09%	2013	2028
Renteswap .....	9.987.891	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:	<u>Grundlag</u>
Jesper Larsen Holding A/S Gl. Køge Landevej 515 2650 Hvidovre	Hovedaktionær
Øvrige nærtstående parter:	
Bestyrelse og direktion	
Knud Larsen Byggecenter A/s Gl. Køge Landevej 515 2650 Hvidovre	Søsterselskab
Danadeco A/S Industriholmen 63 2650 Hvidovre	Søsterselskab



**Noter til årsregnskabet for 2016****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:**

		2015 t.kr.
Fald i tilgodehavende fra salg .....	72.921	-264
Fald i andre tilgodehavender/periodeafgrænsningsposter .....	1.169.902	476
Stigning/Fald i leverandørgæld .....	23.117	141
Stigning/Fald i anden gæld/periodeafgrænsningsposter .....	-186.237	314
	<u>1.079.703</u>	<u>667</u>