



Torben Nielsen Ejendomme af 2002 A/S

Gl. Køge Landevej 515, 2650 Hvidovre

CVR nr. 26 78 84 12

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
23. marts 2018

Tage Reher Christensen
Dirigent

Indhold

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
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 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 9. februar 2018

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 2017 - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 regnskabsbrugerne 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 9. februar 2018
Revisionsfirmaet Niels Harder A/S
CVR nr. 44 68 29 15

Niels Harder
statsautoriseret revisor
MNE nr. 6186

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 ^{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.

Udviklingen i regnskabsåret

Antal ikke udlejede m² har været lidt større i 2017 end i 2016, men faldet i tab på tilgodehavender sammen med en større gevinst ved salg af ejerlejligheder betyder en pæn stigning i driftsresultatet.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er i regnskabsåret solgt 2 ejerlejligheder med en gevinst. Den ene lejlighed er solgt pr. 31/12 2017 og giver dermed en stor påvirkning på tilgodehavender.

Finansielle risici

Selskabet har 3 renteswap på 33,2 mio. kørende til 2027 og 2028 (se note 6).

Beskrivelse af årets resultat sammenholdt med forventningerne

Årets resultat betragtes 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 i 2018. Der forventes et mindre fald i indtjeningen i 2018.

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 beboelsejendomme.

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 nettorealiseringsværdien.

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 2017

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
<u>Bruttofortjeneste</u>	7.892.467	6.291
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	2.161.966	2.134
<u>Driftsresultat</u>	<u>5.730.501</u>	<u>4.157</u>
Finansielle indtægter		9
Finansielle omkostninger	2.723.033	2.987
<u>Ordinært resultat før skat</u>	<u>3.007.468</u>	<u>1.179</u>
Skat af årets resultat	2 777.458	416
<u>Årets resultat</u>	<u>2.230.010</u>	<u>763</u>
<u>Forslag til resultatdisponering</u>		
Overført resultat	<u>2.230.010</u>	<u>763</u>

Balance pr. 31. december 2017**Aktiver**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> t.kr.
Grunde og bygninger	59.405.921	64.564
Installationer	174.869	322
Driftsmateriel og inventar	139.724	175
<u>Materielle anlægsaktiver</u>	3 <u>59.720.514</u>	<u>65.061</u>
<u>Anlægsaktiver i alt</u>	<u>59.720.514</u>	<u>65.061</u>
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	4.446.550	212
Andre tilgodehavender	300.569	128
Periodeafgrænsningsposter	1.105.429	
<u>Tilgodehavender</u>	<u>5.852.548</u>	<u>340</u>
<u>Likvide midler</u>	<u>45.563</u>	<u>187</u>
<u>Omsætningsaktiver i alt</u>	<u>5.898.111</u>	<u>527</u>
<u>Aktiver i alt</u>	<u>65.618.625</u>	<u>65.588</u>

Balance pr. 31. december 2017**Passiver**

	<u>Note</u>		2016 <u>t.kr.</u>
Selskabskapital		500.000	500
Overført resultat		15.186.516	12.418
<u>Egenkapital i alt</u>	4	<u>15.686.516</u>	<u>12.918</u>
Udskudt skat		254.936	267
<u>Hensatte forpligtelser</u>		<u>254.936</u>	<u>267</u>
Prioritetsgæld	5	30.766.658	32.562
Deposita		924.990	699
Afledte finansielle instrumenter	6	5.483.646	6.022
<u>Langfristede gældsforpligtelser</u>		<u>37.175.294</u>	<u>39.283</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	5	1.800.000	1.800
Bankgæld		8.250.662	9.793
Gæld til tilknyttede virksomheder		974.122	826
Leverandører af varer og tjenesteydelser		216.141	210
Selskabsskat		789.536	149
Anden gæld		471.418	342
<u>Kortfristede gældsforpligtelser</u>		<u>12.501.879</u>	<u>13.120</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt</u>		<u>49.677.173</u>	<u>52.403</u>
<u>Passiver i alt</u>		<u>65.618.625</u>	<u>65.588</u>
Sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter	8		

Pengestrømsopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2016</u> t.kr.
Driftsresultat	5.730.501	4.157
Afskrivninger	2.161.966	2.134
Avance/Tab ved salg af anlægsaktiver	-1.601.693	-518
Ændring i driftskapital	9 -5.376.810	1.080
Pengestrømme fra drift før finansielle poster og skat	<u>913.964</u>	<u>6.853</u>
Finansielle indtægter		9
Finansielle omkostninger	-2.723.033	-2.987
Afregnet selskabsskat	-149.160	314
Pengestrømme fra driftsaktivitet	<u>-1.958.229</u>	<u>4.189</u>
Køb af materielle anlægsaktiver	-647.971	-886
Salg af materielle anlægsaktiver	5.428.467	3.796
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	<u>4.780.496</u>	<u>2.910</u>
Lån fra tilknyttede virksomheder	148.271	831
Afdrag prioritetsgæld	-1.795.506	-1.692
Modtaget deposita	226.332	
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	<u>-1.420.903</u>	<u>-861</u>
Ændring i likviditet	1.401.364	6.238
Likviditet pr. 1. januar	-9.606.463	-15.844
Likviditet pr. 31. december	<u>-8.205.099</u>	<u>-9.606</u>
Likviditet består af:		
Likvide beholdninger	45.563	187
Kortfristet bankgæld	-8.250.662	-9.793
	<u>-8.205.099</u>	<u>-9.606</u>

Noter til årsregnskabet for 2017**Note 1. Personale:**

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

Note 2. Skat af årets resultat:

		2016 t.kr.
Skat af årets resultat	789.536	149
Udskudt skat	-12.078	267
	<u>777.458</u>	<u>416</u>

Note 3. Materielle anlægsaktiver:

	Grunde og bygninger	Installationer	Driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 1/1 2017	84.914.490	2.206.171	840.340
Tilgang	647.971		
Afgang til kostpris	3.814.486		12.288
Kostpris pr. 31/12 2017	<u>81.747.975</u>	<u>2.206.171</u>	<u>828.052</u>
Afskrivninger pr. 1/1 2017	20.350.454	1.884.224	665.040
Årets afskrivninger	1.991.600	147.078	23.288
Afskrivninger pr. 31/12 2017	<u>22.342.054</u>	<u>2.031.302</u>	<u>688.328</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2017	<u>59.405.921</u>	<u>174.869</u>	<u>139.724</u>

Den seneste offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016 udgør kr. 51.890.000.

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 2017	500.000	12.417.775	12.917.775
Regulering af værdi af renteswap		538.731	538.731
Overført af årets resultat		2.230.010	2.230.010
Egenkapital pr. 31/12 2017	<u>500.000</u>	<u>15.186.516</u>	<u>15.686.516</u>

Noter til årsregnskabet for 2017**Note 5. Gældsforpligtelser:**

	<u>Gæld i alt</u> <u>31/12 2017</u>	<u>Afdrag</u> <u>første år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Prioritetsgæld.....	<u>32.566.658</u>	<u>1.800.000</u>	<u>23.214.425</u>

Kontantværdien af prioritetsgælden udgør pr. 31. december 2017 kr. 32.702.613.

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.

	<u>Nominel</u>	<u>Modtager</u>	<u>Betaler</u>	<u>Indgået</u>	<u>Udløb</u>
Renteswap	11.000.000	Ois Compound	1,34%	2017	2027
Renteswap	12.549.852	Ois Compound	5,09%	2013	2028
Renteswap	9.668.545	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
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 2017

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:

		2016 t.kr.
Stigning/Fald i tilgodehavende fra salg	-4.234.769	73
Stigning/Fald i andre tilgodehavender/periodeafgrænsningsposter	-1.277.393	1.170
Stigning/Fald i leverandørgæld	5.893	23
Stigning/Fald i anden gæld/periodeafgrænsningsposter	129.459	-186
	<u>-5.376.810</u>	<u>1.080</u>