



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

ØSTBANEGADE 123
2100 KØBENHAVN Ø

E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

Torben Nielsen Ejendomme af 2002 A/S

Gammel Køge landevej 515-537, 2650 Hvidovre

CVR-nr. 26 78 84 12

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. juni 2023.

Tage Reher Christensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Pengestrømsopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	16



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Torben Nielsen Ejendomme af 2002 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 13. juni 2023

Direktion

Jesper Wichmann Larsen

Bestyrelse

Jesper Wichmann Larsen

Peter Rassing
Formand

Lene Vingaard Larsen

Poul Balling Sørensen



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionæren 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 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 13. juni 2023

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Kenneth Iversen

statsautoriseret revisor
mne34390



Selskabsoplysninger

Selskabet	Torben Nielsen Ejendomme af 2002 A/S Gammel Køge landevej 515-537 2650 Hvidovre CVR-nr.: 26 78 84 12 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jesper Wichmann Larsen Peter Rassing, Formand Lene Vingaard Larsen Poul Balling Sørensen
Direktion	Jesper Wichmann Larsen
Revision	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østbanegade 123 2100 København Ø
Modervirksomhed	JWL Invest A/S



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har bestået af drift af ejendomsudlejning til både tilknyttede selskaber og eksterne lejere, samt finansiering af erhvervsvirksomheder.

Usædvanlige forhold

Selskabet har til sikring af renten på dets variabelt forrentede lån indgået en række terminkontrakter. Som følge af det stigende renteniveau, har disse en positiv værdi for selskabet, der i året er forbedret med t. kr. 10.554. Reguleringen heraf er indregnet direkte på selskabets egenkapital.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Aktiviteten har i 2022 svaret til aktiviteten i 2021. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.685.993 kr. mod 2.315.057 kr. sidste år. Faldet skyldes primært omkostninger i forbindelse med optagelse af nye lån samt en omlægning af et gammelt lån. Udviklingen i aktiviteten svarer til det forventede i årsrapporten for 2021. Det ordinære resultat blev lidt mindre end forventet. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste	10.828.115	11.168.725
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-5.099.405	-4.423.738
Driftsresultat	5.728.710	6.744.987
Andre finansielle indtægter	187.715	148.670
2 Øvrige finansielle omkostninger	-3.859.174	-2.747.870
Resultat før skat	2.057.251	4.145.787
3 Skat af årets resultat	-371.258	-1.830.730
Årets resultat	1.685.993	2.315.057
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	2.000.000	0
Overføres til overført resultat	0	2.315.057
Disponeret fra overført resultat	-314.007	0
Disponeret i alt	1.685.993	2.315.057



Balance 31. december

<u>Note</u>	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	128.216.914	116.515.719
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	22.784	46.072
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>128.239.698</u>	<u>116.561.791</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>128.239.698</u>	<u>116.561.791</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	46.803	95.158
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.257.579	6.975.670
Andre tilgodehavender	7.035.539	2.538.252
Tilgodehavender i alt	<u>13.339.921</u>	<u>9.609.080</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>74.412</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>13.339.921</u>	<u>9.683.492</u>
Aktiver i alt	<u>141.579.619</u>	<u>126.245.283</u>



Balance 31. december

Passiver		2022	2021
Note		kr.	kr.
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
4	Reserve for sikringstransaktioner	14.623.079	4.069.004
	Overført resultat	20.500.537	20.814.544
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000.000	0
	Egenkapital i alt	38.123.616	25.883.548
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	514.602	576.026
	Hensatte forpligtelser i alt	514.602	576.026
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	68.900.917	43.252.517
	Gæld til pengeinstitutter	24.375.000	25.872.001
	Værdi renteswap	-9.067.135	4.463.729
	Deposita	909.444	919.115
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	85.118.226	74.507.362
5	Kortfristet del af langfristet gæld	6.800.000	5.722.077
	Gæld til pengeinstitutter	6.623.967	16.147.319
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	344.642	393.694
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.395	4.322
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	3.409.472	1.804.968
	Anden gæld	638.699	1.205.967
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	17.823.175	25.278.347
	Gældsforpligtelser i alt	102.941.401	99.785.709
	Passiver i alt	141.579.619	126.245.283
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
7 Eventualposter			



Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for sikringstrans- aktioner kr.	Overført re- sultat kr.	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2022	1.000.000	4.069.004	20.814.544	0	25.883.548
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-314.007	2.000.000	1.685.993
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	13.530.865	0	0	13.530.865
Heraf bevægelse på egenkapitalen	0	-2.976.790	0	0	-2.976.790
	1.000.000	14.623.079	20.500.537	2.000.000	38.123.616



Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2022 kr.	2021 kr.
Årets resultat	1.685.993	2.315.057
8 Reguleringer	7.532.971	8.744.184
9 Ændring i driftskapital	-4.345.088	-7.759.732
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	4.873.876	3.299.509
Renteindbetalinger og lignende	187.715	148.672
Renteudbetalinger og lignende	-3.859.174	-2.747.870
Pengestrøm fra ordinær drift	1.202.417	700.311
Betalt selskabsskat	-1.804.968	333.278
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-602.551	1.033.589
Køb af materielle anlægsaktiver	-17.319.156	-1.638.529
Salg af materielle anlægsaktiver	1.468.104	2.375.000
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-15.851.052	736.471
Optagelse af langfristet gæld	30.856.036	0
Afdrag på langfristet gæld	-5.722.077	-5.711.972
Lån fra tillnyttede virksomheder	768.584	-2.646.699
Udbetalt udbytte	0	-1.000.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	25.902.543	-9.358.671
Ændring i likvider	9.448.940	-7.588.611
Likvider 1. januar 2022	-16.072.907	-8.484.296
Likvider 31. december 2022	-6.623.967	-16.072.907
Likvider		
Likvide beholdninger	0	74.412
Kortfristet gæld til pengeinstitutter	-6.623.967	-16.147.319
Likvider 31. december 2022	-6.623.967	-16.072.907



Noter

	2022 kr.	2021 kr.
1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	5.425.149	4.730.575
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	23.288	23.288
Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver	-349.032	-330.125
	5.099.405	4.423.738
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	140.149	172.295
Andre finansielle omkostninger	3.719.025	2.575.575
	3.859.174	2.747.870
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	3.409.472	1.804.968
Årets regulering af udskudt skat	-61.424	25.762
Andre skatter	-2.976.790	0
	371.258	1.830.730
4. Reserve for sikringstransaktioner		
Reserve for sikringstransaktioner 1. januar 2022	4.069.004	4.069.004
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	13.530.865	0
Skat af sikringstransaktioner	-2.976.790	0
	14.623.079	4.069.004



5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2022 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2022 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	74.200.917	5.300.000	68.900.917	47.221.000
Gæld til pengeinstitutter	25.875.000	1.500.000	24.375.000	18.375.000
Værdi renteswap	-9.067.135	0	-9.067.135	0
Deposita	909.444	0	909.444	0
	91.918.226	6.800.000	85.118.226	65.596.000

Selskabet har til sikring af renterne på dets variabelt forrentede lån indgået en række terminkontrakter. Terminkontrakterne er indregnet under gældsforpligtelserne med en positiv værdi på t.kr. 9.067. De indgåede terminkontrakter kan angives således : (t.kr)

	Nominel	Modtager	Betaler	Indgået	Udløber
Renteswap	20.000	Cibor 3	0,57%	2020	2040
Renteswap	10.000	Cibor 3	0,60%	2020	2040
Renteswap	12.800	Cibor 6	0,86%	2019	2039
Renteswap	11.000	Cibor 6	1,34%	2017	2027
Renteswap	18.900	Cibor 6	1,37%	2017	2027
Renteswap	8.756	Cibor 6	5,09%	2021	2028
Renteswap	6.823	Cibor 6	3,88%	2021	2028



Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 100.075 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 128.217 t.kr.

Selskabet har til sikkerhed for engagementet med søsterselskaberne Danadeco A/S, Knud Larsen Byggecenter A/S og Jesper Larsen Holding A/S afgivet selvskyldnerkaution.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 33.406 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med JWL Invest A/S, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

	2022 kr.	2021 kr.
8. Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	5.099.405	4.753.863
Avance ved afhændelse af anlægsaktiver	0	-441.913
Andre finansielle indtægter	-187.715	-148.670
Øvrige finansielle omkostninger	3.859.174	2.747.870
Skat af årets resultat	371.258	1.804.968
Udskudt skat	514.602	25.762
Øvrige reguleringer	-2.123.753	2.304
	7.532.971	8.744.184



Noter

	2022 kr.	2021 kr.
9. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-3.730.841	-8.917.728
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-614.247	1.157.996
	-4.345.088	-7.759.732



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Torben Nielsen Ejendomme af 2002 A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabs lovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.



Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.



Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid
Bygninger	15-25 år
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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.

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



Anvendt regnskabspraksis

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner opstår ved dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter.

Reserven opløses samtidig med, at værdireguleringerne realiseres eller tilbageføres.

Reserven er ikke bunden.

Udbytte

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

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.



Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Torben Nielsen Ejendomme af 2002 A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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



Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under ”Renteindtægter og udbytter, modtaget”.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet gæld til pengeinstitutter samt kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Jesper Wichmann Larsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jesper Wichmand Larsen
Direktør
ID: 40557827-43a5-433d-bbce-4e097e420cf3
Tidspunkt for underskrift: 17-06-2023 kl.: 08:26:59
Underskrevet med MitID



Peter Rassing

Navnet returneret af dansk MitID var:
Peter Rassing
Bestyrelsesformand
ID: e0a5203c-fb69-43ad-9d6d-8049f6cb4fbf
Tidspunkt for underskrift: 18-06-2023 kl.: 22:17:29
Underskrevet med MitID



Jesper Wichmann Larsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jesper Wichmand Larsen
Bestyrelsesmedlem
ID: 40557827-43a5-433d-bbce-4e097e420cf3
Tidspunkt for underskrift: 17-06-2023 kl.: 08:28:23
Underskrevet med MitID



Lene Vingaard Larsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Lene Vingaard Larsen
Bestyrelsesmedlem
ID: 80a3a710-8ade-412e-9236-2a4de6137792
Tidspunkt for underskrift: 19-06-2023 kl.: 07:25:45
Underskrevet med MitID



Poul Balling Sørensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Poul Balling Sørensen
Bestyrelsesmedlem
ID: dbe95ae2-d744-49c2-b55c-14ae83e8f337
Tidspunkt for underskrift: 19-06-2023 kl.: 13:20:39
Underskrevet med MitID



Kenneth Iversen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kenneth Bang Iversen
Revisor
ID: 52f2836e-4f6e-4df9-ba47-8d5e8b4656a2
Tidspunkt for underskrift: 19-06-2023 kl.: 13:22:24
Underskrevet med MitID



Tage Reher Christensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Tage Christensen
Dirigent
ID: 8c42bbd2-6ed4-4e46-9c0a-748318250b4c
Tidspunkt for underskrift: 19-06-2023 kl.: 23:03:56
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.