

Torben S. Nielsen Ejendomme II ApS

Strandparksvej 17

2665 Vallensbæk Strand

CVR-nr. 31175100

Årsrapport for 2016

9. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 23. marts 2017

Jette Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Torben S. Nielsen Ejendomme II 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vallensbæk, den 3. marts 2017

Direktion

Torben Steen Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Torben S. Nielsen Ejendomme II ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Torben S. Nielsen Ejendomme II ApS for regnskabsåret 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, udtalelse om ledelsesberetningen og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Selskabet er omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab. Vi henviser til note 5 i regnskabet.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Brøndby, den 3. marts 2017

CR Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 29198535

Heine Juel Thomsen
Statsautoriseret revisor

Torben S. Nielsen Ejendomme II ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Torben S. Nielsen Ejendomme II ApS Strandparksvej 17 2665 Vallensbæk Strand
CVR-nr.	31175100
Stiftelsesdato	22. december 2007
Hjemsted	Vallensbæk
Regnskabsår	1. januar 2016 - 31. december 2016
Direktion	Torben Steen Nielsen
Revisor	CR Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Park Allé 350A, 2. 2605 Brøndby CVR-nr.: 29198535
Pengeinstitut	Danske Bank

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje ejendomme til udlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 udviser et resultat på kr. 132.402, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på kr. 3.998.333, og en egenkapital på kr. -34.747.

Årets resultat er som forventet.

Selskabet er omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab.

Moderselskabet har i den forbindelse afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor selskabets øvrige kreditorer samt afgivet erklæring på at tilgodehavendet kun vil blive afviklet i takt med at Torben S. Nielsen Ejendomme II ApS har likviditet til det, og det er økonomisk forsvarligt.

Moderselskabet har endvidere afgivet erklæring om at ville tilføre selskabet likviditet op til 1,0 mio. kr., såfremt det bliver nødvendigt, for at selskabet kan overholde sine forpligtelser.

Erklæringen er gældende til og med 30. juni 2018, hvor den skal genforhandles.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Torben S. Nielsen Ejendomme II ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes som omsætning efter periodeprincippet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

I de tilfælde hvor brugstiden er forskellig, opdeles kostprisen på et samlet aktiv deles op i separate bestanddele, som afskrives hver for sig.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		337.184	197.691
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-89.394	-89.394
Driftsresultat		247.790	108.297
Finansielle indtægter		0	119
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-77.427	-81.771
Andre finansielle omkostninger		-850	-750
Resultat før skat		169.513	25.895
Skat af årets resultat	1	-37.111	6.116
Årets resultat		132.402	32.011
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		132.402	32.011
Resultatdisponering		132.402	32.011

Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	2	<u>3.851.662</u>	<u>3.941.056</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>3.851.662</u>	<u>3.941.056</u>
Anlægsaktiver		<u>3.851.662</u>	<u>3.941.056</u>
Tilgodehavende selskabsskat		0	23.158
Periodeafgrænsningsposter		<u>3.748</u>	<u>3.748</u>
Tilgodehavender		<u>3.748</u>	<u>26.906</u>
Likvide beholdninger		<u>142.923</u>	<u>118.489</u>
Omsætningsaktiver		<u>146.671</u>	<u>145.395</u>
Aktiver		<u>3.998.333</u>	<u>4.086.451</u>

Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	3	125.000	125.000
Overført resultat	4	-159.747	-292.149
Egenkapital		-34.747	-167.149
Hensættelser til udskudt skat		120.761	110.732
Hensatte forpligtelser		120.761	110.732
Modtagne forudbetalinger fra kunder		146.791	203.081
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.698.792	3.894.524
Langfristede gældsforpligtelser		3.845.583	4.097.605
Selskabsskat		27.082	0
Anden gæld		39.654	45.263
Kortfristede gældsforpligtelser		66.736	45.263
Gældsforpligtelser		3.912.319	4.142.868
Passiver		3.998.333	4.086.451
Usikkerhed ved indregning og måling	5		
Eventualforpligtelser	6		

Noter

	2016	2015
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	27.082	-23.158
Regulering udskudt skat	10.029	17.042
	37.111	-6.116
2. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	4.469.688	4.390.834
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	78.854
Kostpris ultimo	4.469.688	4.469.688
Af- og nedskrivninger primo	-528.632	-439.238
Årets afskrivninger	-89.394	-89.394
Af- og nedskrivninger ultimo	-618.026	-528.632
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.851.662	3.941.056
3. Virksomhedskapital		
Saldo primo	125.000	125.000
Saldo ultimo	125.000	125.000
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.		
4. Overført resultat		
Saldo primo	-292.149	-324.160
Årets tilgang	132.402	32.011
Saldo ultimo	-159.747	-292.149

5. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har tabt hele sin virksomhedskapital og er derved omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab. Selskabets ledelse forventer at kapitalen kan reetableres via egenindtjening indenfor de kommende år.

For at ovenstående kan realiseres er selskabet afhængig af ekstern finansiering. Moderselskabet har i den forbindelse afgivet tilbagetrædelseskæring overfor selskabets øvrige kreditorer samt afgivet erklæring på at tilgodehavendet kun vil blive afviklet i takt med at Torben S. Nielsen Ejendomme II ApS har likviditet til det, og det er økonomisk forsvarligt.

Moderselskabet har endvidere afgivet erklæring om at ville tilføre selskabet likviditet op til 1,0 mio. kr., såfremt det bliver nødvendigt, for at selskabet kan overholde sine forpligtelser.

Ovennævnte erklæringer er gældende til og med 30. juni 2018, hvorefter de skal genforhandles.

Noter

2016

2015

6. Eventualforpligtelser

Der er udstedt 2 stk. ejerpantebrev hver med kr. 500.000 med pant i ejendommen Valhøjs Allé 171. Pantebrevene ligger ikke til sikkerhed for noget.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattet indkomst, for de selskaber der indgår i sambeskatningen. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Torben S. Nielsen Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Den solidariske hæftelse omfatter desuden kildeskatter af udbytter, renter og royalties, som påhviler de sambeskattede selskaber.