

Torben S. Nielsen Ejendomme II ApS

Strandparksvej 17

2665 Vallensbæk Strand

CVR-nr. 31175100

Årsrapport for 2017

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 3. april 2018

Jette Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Torben S. Nielsen Ejendomme II ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vallensbæk, den 31. januar 2018

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 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Torben S. Nielsen Ejendomme II ApS

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 31. januar 2018

CR Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 29198535

Heine Juel Thomsen
Statsautoriseret revisor
mne11694

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 2017 - 31. december 2017
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 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på kr. 75.310, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på kr. 4.214.937, og en egenkapital på kr. 40.562.

Selskabet er omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab.

Moderselskabet har i den forbindelse afgivet tilbagetrædelseserklæring for sit tilgodehavende på ca. 3,8 mio.kr. 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 afgiver erklæring om at ville tilføre selskabet likviditet op til 1,0 mio. kr., såfremt det bliver nødvendigt, for at selskabet kan overholde sine forpligtelser.

Erklæringerne er gældende til og med 30. juni 2019, hvor den skal genforhandles.

Selskabets ledelse forventer at kapitalen kan reetableres via egen indtjening inden for de kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Torben S. Nielsen Ejendomme II ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Herudover er der tilvalgt enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede 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 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 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 poster 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 består af grunde og bygninger, det måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

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.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		261.026	337.184
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-89.394	-89.394
Driftsresultat		171.632	247.790
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-73.976	-77.427
Andre finansielle omkostninger		-860	-850
Resultat før skat		96.795	169.513
Skat af årets resultat	1	-21.486	-37.111
Årets resultat		75.309	132.402
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		75.309	132.402
Resultatdisponering		75.309	132.402

Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	2	3.762.268	3.851.662
Materielle anlægsaktiver		3.762.268	3.851.662
Anlægsaktiver		3.762.268	3.851.662
Periodeafgrænsningsposter		2.942	3.748
Tilgodehavender		2.942	3.748
Likvide beholdninger		449.727	142.923
Omsætningsaktiver		452.669	146.671
Aktiver		4.214.937	3.998.333

Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	3	125.000	125.000
Overført resultat	4	-84.438	-159.747
Egenkapital		40.562	-34.747
Hensættelser til udskudt skat		131.137	120.761
Hensatte forpligtelser		131.137	120.761
Modtagne forudbetalinger fra kunder		168.918	146.791
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.799.851	3.698.792
Langfristede gældsforpligtelser	5	3.968.768	3.845.583
Sambeskatningsbidrag		11.110	27.082
Anden gæld		63.359	39.654
Kortfristede gældsforpligtelser		74.469	66.736
Gældsforpligtelser		4.043.238	3.912.319
Passiver		4.214.937	3.998.333
Usikkerhed ved indregning og måling	6		
Eventualforpligtelser	7		

Noter

	2017	2016
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	11.110	27.082
Regulering udskudt skat	10.376	10.029
	21.486	37.111

2. Grunde og bygninger

Kostpris primo	4.469.688	4.469.688
Kostpris ultimo	4.469.688	4.469.688
Af- og nedskrivninger primo	-618.026	-528.632
Årets afskrivninger	-89.394	-89.394
Af- og nedskrivninger ultimo	-707.420	-618.026
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.762.268	3.851.662

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	-159.747	-292.149
Årets tilgang	75.309	132.402
Saldo ultimo	-84.438	-159.747

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Modtagne forudbetalinger fra kunder	168.918	0	168.918
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.799.851	0	3.799.851
	3.968.769	0	3.968.769

6. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har tabt mere end 50% sin virksomhedskapital og er derved omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab. Selskabets ledelse forventer at kapitalen kan retableres via egen indtjening indenfor de kommende år.

Moderselskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring for sit tilgodehavende på ca. 3,8 mio.kr. 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 2019, hvorefter de skal genforhandles.

Noter

2017

2016

7. Eventualforpligtelser

Der er udstedt 2 stk. ejerpantebreve 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 administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

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