

Torben S. Nielsen Ejendomme II ApS
CVR-nr. 31175100
Strandparken 17
2665 Vallensbæk

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11.05.2016

Dirigent

Navn: Jette Nielsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Torben S. Nielsen Ejendomme II ApS
Strandparken 17
2665 Vallensbæk

CVR-nr.: 31175100

Hjemsted: Vallensbæk

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Torben Steen Nielsen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Torben S. Nielsen Ejendomme II ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vallensbæk, den 11.05.2016

Direktion

Torben Steen Nielsen
direktør

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 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 11.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Heine Juel Thomsen
statsautoriseret revisor

Eigil Hansen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et overskud på 32 t.kr., hvilket vurderes som tilfredsstillende. Selskabets egenkapital er opgjort til (167) t.kr. og selskabet er således omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab.

Moderselskabet har i den forbindelse afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor selskabets øvrige kreditorer samt afgivet en erklæring på at deres tilgodehavende først vil blive afviklet i takt med at Torben S. Nielsen Ejendomme II ApS har likviditet til det.

Moderselskabet har endvidere afgivet erklæring om at tilføre selskabet likviditet op til 1,0 mio. kr., således at selskabet kan overholde sine forpligtelser.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

50 år

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		197.691	250
Af- og nedskrivninger	2	(89.394)	(88)
Driftsresultat		108.297	162
Andre finansielle indtægter		119	1
Andre finansielle omkostninger		(82.521)	(86)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		25.895	77
Skat af ordinært resultat	3	6.116	(19)
Årets resultat		32.011	58
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		32.011	58
		32.011	58

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		3.941.056	3.952
Materielle anlægsaktiver	4	<u>3.941.056</u>	<u>3.952</u>
Anlægsaktiver		<u>3.941.056</u>	<u>3.952</u>
Tilgodehavende selskabsskat		23.158	7
Periodeafgrænsningsposter		3.748	4
Tilgodehavender		<u>26.906</u>	<u>11</u>
Likvide beholdninger		<u>118.489</u>	<u>252</u>
Omsætningsaktiver		<u>145.395</u>	<u>263</u>
Aktiver		<u><u>4.086.451</u></u>	<u><u>4.215</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	5	125.000	125
Overført overskud eller underskud		<u>(292.149)</u>	<u>(324)</u>
Egenkapital		<u>(167.149)</u>	<u>(199)</u>
Udskudt skat	6	<u>110.732</u>	<u>94</u>
Hensatte forpligtelser		<u>110.732</u>	<u>94</u>
Deposita		<u>203.081</u>	<u>151</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>203.081</u>	<u>151</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.894.524	4.106
Skyldig selskabsskat		0	13
Anden gæld		<u>45.263</u>	<u>50</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.939.787</u>	<u>4.169</u>
Gældsforpligtelser		<u>4.142.868</u>	<u>4.320</u>
Passiver		<u>4.086.451</u>	<u>4.215</u>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	(324.160)	(199.160)
Årets resultat	0	32.011	32.011
Egenkapital ultimo	125.000	(292.149)	(167.149)

Noter

1. Going concern

Selskabets egenkapital er opgjort til (167) t.kr og selskabet er således omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab.

Moderselskabet har i den forbindelse afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor selskabets øvrige kreditorer samt afgivet en erklæring på at deres tilgodehavende først vil blive afviklet i takt med Torben S. Nielsen Ejendomme II ApS har likviditet til det.

Moderselskabet har endvidere afgivet erklæring om at tilføre selskabet likviditet op til 1,0 mio. kr., således at selskabet kan overholde sine forpligtelser.

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	89.394	88
	<u>89.394</u>	<u>88</u>
	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	(23.158)	7
Ændring af udskudt skat	28.071	12
Effekt af ændrede skattesatser	(11.029)	0
	<u>(6.116)</u>	<u>19</u>
		<u>Grunde og bygninger</u> <u>kr.</u>
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		4.390.834
Tilgange		78.854
Kostpris ultimo		<u>4.469.688</u>
Af- og nedskrivninger primo		(439.238)
Årets afskrivninger		(89.394)
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>(528.632)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>3.941.056</u>

Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
5. Virksomhedskapital			
Ordinære anparter	125	1.000,00	125.000
	<u>125</u>		<u>125.000</u>
		<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
6. Udskudt skat			
Materielle anlægsaktiver		110.732	94
		<u>110.732</u>	<u>94</u>

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Torben S. Nielsen Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.