

# Torben S. Nielsen Ejendomme II ApS

Strandparksvej 17

2665 Vallensbæk Strand

CVR-nr. 31175100

## Årsrapport for 2018

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 8. april 2019

---

Jette Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang .....	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 2018 - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vallensbæk, den 15. marts 2019

### **Direktion**

Torben Steen Nielsen  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i Torben S. Nielsen Ejendomme II ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Torben S. Nielsen Ejendomme II ApS for regnskabsåret 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

#### 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 væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

**Torben S. Nielsen Ejendomme II ApS**

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

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 15. marts 2019

**CR Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**

CVR-nr. 29198535

Heine Juel Thomsen  
Statsautoriseret revisor  
mne11694

## Torben S. Nielsen Ejendomme II ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Torben S. Nielsen Ejendomme II ApS Strandparksvej 17 2665 Vallensbæk Strand
CVR-nr.	31175100
Stiftelsesdato	22. december 2007
Hjemsted	Vallensbæk
Regnskabsår	1. januar 2018 - 31. december 2018
<b>Direktion</b>	Torben Steen Nielsen, Direktør
<b>Revisor</b>	CR Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Park Allé 350A, 2. 2605 Brøndby CVR-nr.: 29198535
<b>Pengeinstitut</b>	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 2018 - 31. december 2018 udviser et resultat på kr. 130.184, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en balancesum på kr. 4.060.763, og en egenkapital på kr. 170.746.

### 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 2018 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	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>337.149</b>	<b>261.026</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-92.694	-89.394
<b>Driftsresultat</b>		<b>244.455</b>	<b>171.632</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-75.997	-73.976
Andre finansielle omkostninger		-1.000	-860
<b>Resultat før skat</b>		<b>167.458</b>	<b>96.795</b>
Skat af årets resultat	1	-37.274	-21.486
<b>Årets resultat</b>		<b>130.184</b>	<b>75.309</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		130.184	75.309
<b>Resultatdisponering</b>		<b>130.184</b>	<b>75.309</b>

Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	2	3.686.074	3.762.268
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3.686.074</b>	<b>3.762.268</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.686.074</b>	<b>3.762.268</b>
Periodeafgrænsningsposter		2.974	2.942
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.974</b>	<b>2.942</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>371.715</b>	<b>449.727</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>374.689</b>	<b>452.669</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.060.763</b>	<b>4.214.937</b>

**Balance 31. december**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	3	125.000	125.000
Overført resultat	4	45.746	-84.438
<b>Egenkapital</b>		<b>170.746</b>	<b>40.562</b>
Hensættelser til udskudt skat		140.933	131.137
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>140.933</b>	<b>131.137</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		173.986	168.918
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.486.958	3.799.851
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>3.660.943</b>	<b>3.968.768</b>
Sambeskatningsbidrag		27.478	11.110
Anden gæld		60.663	63.359
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>88.141</b>	<b>74.469</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.749.084</b>	<b>4.043.238</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.060.763</b>	<b>4.214.937</b>
Eventualforpligtelser	6		

## Noter

	2018	2017
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	27.478	11.110
Regulering udskudt skat	9.796	10.376
	<b>37.274</b>	<b>21.486</b>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	4.469.688	4.469.688
Tilgang i årets løb	16.500	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.486.188</b>	<b>4.469.688</b>
Af- og nedskrivninger primo	-707.420	-618.026
Årets afskrivninger	-92.694	-89.394
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-800.114</b>	<b>-707.420</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.686.074</b>	<b>3.762.268</b>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	125.000	125.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

**4. Overført resultat**

Saldo primo	-84.438	-159.747
Årets tilgang	130.184	75.309
<b>Saldo ultimo</b>	<b>45.746</b>	<b>-84.438</b>

**5. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Modtagne forudbetalinger fra kunder	173.986	0	173.986
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.486.958	0	3.486.958
	<b>3.660.944</b>	<b>0</b>	<b>3.660.944</b>

Moderselskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring for sit tilgodehavende på ca. 3,5 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 2020, hvorefter de skal genforhandles.

**Noter**

**2018**

**2017**

**6. 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 administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

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