



Tlf: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

K/S HAUGAARD NIELSEN INVEST

ÅRSRAPPORT

2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 26. februar 2014

Claus Nielsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Haugaard Nielsen Invest Toldbod Plads 2 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 34 47 66 32 Stiftet: 20. marts 2012 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Claus Nielsen Rasmus Haugaard
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Handelsbanken Nibevej 6 9200 Aalborg SV

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 for K/S Haugaard Nielsen Invest.

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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 6. februar 2014

Direktion

Claus Nielsen

Rasmus Haugaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til komplementarerne og kommanditisterne i K/S Haugaard Nielsen Invest

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Haugaard Nielsen Invest for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 6. februar 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

John Damkier
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at drive investeringsvirksomhed, herunder særligt investering i fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det er selskabets andet regnskabsår. Ejendommen har været fuldt udlejet i 2013.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Haugaard Nielsen Invest for 2013 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, ejendom mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2013 kr.	2012 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		493.450	-146.939
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		600.000	-1.595.981
DRIFTSRESULTAT.....		1.093.450	-1.742.920
Andre finansielle omkostninger.....		-293.896	-220.520
ÅRETS RESULTAT.....		799.554	-1.963.440
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		799.554	-1.963.440
I ALT.....		799.554	-1.963.440

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Investeringsejendomme.....		8.000.000	7.400.000
Materielle anlægsaktiver.....	1	8.000.000	7.400.000
ANLÆGSAKTIVER.....		8.000.000	7.400.000
Andre tilgodehavender.....		8.170	3.040
Tilgodehavender.....		8.170	3.040
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		8.170	3.040
AKTIVER.....		8.008.170	7.403.040
PASSIVER			
Kommanditanparts kapital.....		550.000	550.000
Overført overskud.....		-1.083.886	-1.963.440
EGENKAPITAL.....	2	-533.886	-1.413.440
Banklån.....		113.447	345.747
Gæld til kreditinstitutter.....		7.920.000	7.920.000
Huslejedeposita.....		269.063	262.500
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	8.302.510	8.528.247
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	194.000	194.000
Anden gæld.....		45.546	94.233
Kortfristede gældsforpligtelser.....		239.546	288.233
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		8.542.056	8.816.480
PASSIVER.....		8.008.170	7.403.040
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Ejerforhold	6		

NOTER

	2013 kr.	2012 kr.	Note
Materielle anlægsaktiver			1
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2013.....		8.995.981	
Kostpris 31. december 2013.....		8.995.981	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2013.....		-1.595.981	
Årets værdireguleringer.....		600.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2013.....		-995.981	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....		8.000.000	
 Egenkapital			 2
	Kommandit- anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2013.....	550.000	-1.963.440	-1.413.440
Kontant indskud.....		80.000	80.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		799.554	799.554
Egenkapital 31. december 2013.....	550.000	-1.083.886	-533.886
		2013 kr.	2012 kr.
Kommanditanpartskapital			
Kommanditanpartskapitalen er fordelt således:			
Kommanditanparter, 550.000 stk. a nom. 1 kr.....		550.000	550.000
		550.000	550.000
 Langfristede gældsforpligtelser			 3
	1/1 2013 gæld i alt	31/12 2013 gæld i alt	Afdrag næste år
			Restgæld efter 5 år
Banklån.....	539.747	307.447	194.000
Gæld til kreditinstitutter.....	7.920.000	7.920.000	0
Huslejedeposita.....	262.500	269.063	0
	8.722.247	8.496.510	194.000
			6.551.500
 Eventualposter mv.			 4
Ingen.			
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			 5
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 12.200 tkr., der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 7.600 tkr. Ejerpantebreve på i alt 12.200 tkr. er deponeret til sikkerhed for bankgæld.			

NOTER**Note****Ejerforhold****6**

Følgende kommanditister er noteret i selskabets fortegnelse over betydelige kapitalposter som ejende minimum 5 % af stemmerne eller kommanditanpartskapitalen:

Claus Nielsen
Vinkel Allé 6
9000 Aalborg

Rasmus Haugaard
Dronning Christines Vej 30
9000 Aalborg