

# Peer Nielsen Holding ApS

Keidamsvej 42

4760 Vordingborg

CVR-nr. 25843797

## Årsrapport for 2012

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 03-06-2013

---

Peer Nielsen  
Dirigent

## **Peer Nielsen Holding ApS**

### **Indholdsfortegnelse**

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## **Peer Nielsen Holding ApS**

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Peer Nielsen Holding ApS Keidamsvej 42 4760 Vordingborg
CVR-nr.	25843797
Stiftelsesdato	31-12-2000
Regnskabsår	01-01-2012 - 31-12-2012
<b>Direktion</b>	Peer Nielsen, Direktør
<b>Revisor</b>	KvalitetsRevision Registreret revisionsvirksomhed Vestre Kaj 16 4700 Næstved
<b>Pengeinstitut</b>	Sparkassen Sjælland Femøvej 3 4700 Næstved

## **Peer Nielsen Holding ApS**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2012 - 31-12-2012 for Peer Nielsen Holding 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. pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2012 - 31-12-2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vordingborg, den 03-06-2013

### **Direktion**

Peer Nielsen  
Direktør

## **Peer Nielsen Holding ApS**

### **Den uafhængige revisors erklæringer**

#### **Til kapitalejerne i Peer Nielsen Holding ApS**

##### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Peer Nielsen Holding ApS for regnskabsåret 01-01-2012 - 31-12-2012, 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. 31-12-2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2012 - 31-12-2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Peer Nielsen Holding ApS**

### **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.

Næstved, den 03-06-2013

#### **KvalitetsRevision**

#### **Registreret revisionsvirksomhed**

Lisette Poulsen

Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

## **Peer Nielsen Holding ApS**

### **Ledelsesberetning**

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje kapitalandele, samt eje og drift af udlejningsejendomme.

#### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

#### **Usædvanlige forhold**

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

#### **Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2012 - 31-12-2012 udviser et resultat på kr. -51.586, og virksomhedens balance pr. 31-12-2012 udviser en balancesum på kr. 2.548.722, og en egenkapital på kr. 433.006

#### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## **Peer Nielsen Holding ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Anvendt regnskabspraksis**

##### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for Peer Nielsen Holding ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

##### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

##### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### **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.

## **Peer Nielsen Holding ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Resultatopgørelsen**

##### **Andre driftsindtægter og -omkostninger**

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter udlejningsejendomme.

##### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

##### **Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

##### **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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

##### **Skatter**

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 og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

## **Peer Nielsen Holding ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Balancen**

##### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

##### **Investeringsejendomme (beregnet dagsværdi - ÅRL § 38)**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Værdien er beregnet ud fra den kontante ejendomsvurdering, hvilken værdi synes realistisk, idet der omkring årsskiftet er solgt ejendomme med samme beliggenhed og samme vedligeholdelsesstandard i området, hvoraf ingen af de solgte ejendomme er solgt uden den kontante ejendomsvurdering. Der er i øvrigt også hensat til den af revisor udarbejdet beregning, hvor ejendommens værdi beregnes ud fra det forventede fremtidige cashflow, tilbagediskonteret med en fastsat diskonteringsrente, hvilken beregning ikke ligger væsentligt lavere end den kontante ejendomsvurdering. Der afskrives ikke på aktiverne.

##### **Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

##### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

##### **Finansielle gældsforpligtelser**

###### **Gæld til realkreditinstitutter (ÅRL § 38)**

Gælden måles til dagsværdi (kursværdien på balancedagen). Årets regulering til dagsværdien indregnes i resultatopgørelsens finansielle poster.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

##### **Aktuelle skatteforpligtelser**

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

## Peer Nielsen Holding ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2012	2011
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>67.899</b>	<b>162.420</b>
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>67.899</b>	<b>162.420</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		-80	-198.517
Finansielle indtægter	1	2.970	3.775
Finansielle omkostninger	2	-140.732	-133.792
<b>Resultat før skat</b>		<b>-69.943</b>	<b>-166.114</b>
Skat af årets resultat	3	18.357	-7.304
<b>Årets resultat</b>		<b>-51.586</b>	<b>-173.418</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	-198.517
Overført resultat		-51.586	25.099
		<b>-51.586</b>	<b>-173.418</b>

## Peer Nielsen Holding ApS

Balance pr. 31. december 2012

	Note	2012	2011
<b>Aktiver</b>			
Investerings ejendomme	4	<u>2.450.000</u>	<u>2.450.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>2.450.000</u></b>	<b><u>2.450.000</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	91.416	152.219
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>1.306</u>	<u>18.475</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>92.722</u></b>	<b><u>170.694</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>2.542.722</u></b>	<b><u>2.620.694</u></b>
Tilgodehavende selskabsskat		<u>6.000</u>	<u>14.000</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>6.000</u></b>	<b><u>14.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>6.000</u></b>	<b><u>14.000</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>2.548.722</u></b>	<b><u>2.634.694</u></b>

## Peer Nielsen Holding ApS

### Balance pr. 31. december 2012

	Note	2012	2011
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	6	125.000	125.000
Overkurs ved emission	7	45.231	45.231
Reserve for opskrivninger	8	-110.000	-110.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	9	101.404	-248.113
Reserve dagsværdi investeringsaktiver	10	704.497	704.497
Overført resultat	11	-433.126	28.700
<b>Egenkapital</b>		<b>433.006</b>	<b>545.315</b>
Gæld til realkreditinstitutter		526.141	631.218
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	12	<b>526.141</b>	<b>631.218</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		95.000	88.000
Gæld til pengeinstitutter		421.912	386.865
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		166.659	192.951
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.376	22.078
Gæld til tilknyttede virksomheder		759.542	578.118
Selskabsskat		0	18.175
Anden gæld		-4.850	43.146
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		122.936	128.828
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.589.575</b>	<b>1.458.161</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.115.716</b>	<b>2.089.379</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.548.722</b>	<b>2.634.694</b>
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	13		
Eventualforpligtelser	14		

## Peer Nielsen Holding ApS

### Noter

	2012	2011
<b>Note 1 - Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	389	917
Andre finansielle indtægter	2.581	2.858
	<b>2.970</b>	<b>3.775</b>
<b>Note 2 - Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	13.145	8.137
Andre finansielle omkostninger	127.587	125.655
	<b>140.732</b>	<b>133.792</b>
<b>Note 3 - Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	7.400
Rentetillæg tidligere år	-182	-96
Regulering skat tidligere år	-18.175	0
	<b>-18.357</b>	<b>7.304</b>
<b>Note 4 - Investeringsejendomme</b>		
<b>Østergade 12</b>		
Kostpris primo	774.971	774.971
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>774.971</b>	<b>774.971</b>
<b>Østergade 12</b>		
Op-og nedskrivninger primo	525.029	525.029
Årets opskrivning	0	0
Årets nedskrivning	0	0
	<b>525.029</b>	<b>525.029</b>
<b>Algade 28</b>		
Kostpris primo	970.532	970.532
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
	<b>970.532</b>	<b>970.532</b>
<b>Algade 28</b>		
Op-og nedskrivninger primo	179.468	179.468
Årets opskrivning	0	0
Årets nedskrivning	0	0
	<b>179.468</b>	<b>179.468</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.450.000</b>	<b>2.450.000</b>

## Peer Nielsen Holding ApS

### Noter

2012

2011

#### Note 5 - Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Reno Textil Service, Næstved ApS	Næstved	100,00	-77.353	-11.305
Gmanwest ApS	Vordingborg	100,00	-24.051	72.028
P.N.Handel & Service ApS	Vordingborg	100,00	91.416	-60.803
			<b>-9.988</b>	<b>-80</b>

#### Note 6 - Virksomhedskapital

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.

#### Note 7 - Overkurs ved emission

Saldo primo	45.231	45.231
<b>Saldo ultimo</b>	<b>45.231</b>	<b>45.231</b>

#### 8. Reserve for opskrivninger

Saldo primo	-110.000	-110.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>-110.000</b>	<b>-110.000</b>

#### Note 9 - Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Saldo primo	-248.113	-124.971
Korrektion primo	410.241	0
Årets tilgang	-60.724	-123.142
Årets afgang	0	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>101.404</b>	<b>-248.113</b>

#### Note 10 - Reserve dagsværdi investeringsaktiver

Saldo primo	704.497	704.497
<b>Saldo ultimo</b>	<b>704.497</b>	<b>704.497</b>

#### Note 11 - Overført resultat

Saldo primo	28.701	3.602
Korrektion primo	-410.241	0
Årets tilgang	-51.586	25.099
Årets afgang	0	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>-433.126</b>	<b>28.701</b>

## Peer Nielsen Holding ApS

### Noter

2012

2011

#### Note 12 - Langfristede gældsforpligtelser

	<b>Gæld ultimo</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Gæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	-621.141	95.000	150.000
	<b>-621.141</b>	<b>95.000</b>	<b>150.000</b>

#### 13. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for engagement med Sparekassen Sjælland A/S er noteret følgende:

- 1 Nom. 671.000 Ejerpantebrev Matr. nr. 79 Vordingborg Bygrunde, beliggende: Algade 28, 4760 Vordingborg
2. Nom 500.000 Ejerpantebrev Matr. nr. 130 Næstved Bygrunde, beliggende: Østergade 12A st. th. 4700 Næstved

Til sikkerhed for driftskonto er stillet selvskyldner kaution af Peer Nielsen og Lisbeth H. Nielsen.

#### 14. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.