

Peer Nielsen Holding ApS

CVR-nr. 25 84 37 97

Årsrapport for 2014

(14. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 05/06 2015

Peer Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2014	10
Balance pr. 31. december 2014	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for Peer Nielsen Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vordingborg, den 5. juni 2015

Direktion

Peer Nielsen
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Peer Nielsen Holding ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Peer Nielsen Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, 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 fejl-information, 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 udføre 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til note 1 i årsregnskabet, hvoraf fremgår at virksomhedens fortsatte drift er betinget af at ledelsens planer og aktiviteter for det kommende år realiseres. Det er ledelsens vurdering at dette vil blive opnået, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er aflagt under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

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 5. juni 2015

KvalitetsRevision
Godkendt Revisionspartnerselskab

Lisette Poulsen
registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Peer Nielsen Holding ApS
Keidamsvej 42
4760 Vordingborg

CVR-nr.: 25 84 37 97
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Stiftet: 30. december 2000
Regnskabsår: 14. regnskabsår
Hjemsted: Vordingborg

Direktion

Peer Nielsen, direktør

Revision

KvalitetsRevision
Godkendt Revisionspartnerselskab
Vestre Kaj 16
4700 Næstved

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje kapitalandele, samt eje og drive udlejningsejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2014 udviser et underskud på kr. 134.953, og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en egenkapital på kr. 258.608.

Kapitalberedskabet

Selskabets kortfristede gældsforpligtelser udgør 1.319 tkr. (hvoraf koncernintern gæld udgør 935 tkr.) mens omsætningsaktiver udgør 1 tkr., hvilket kan indikere at selskabet kan få svært ved at indfri sine forpligtelser i takt med at disse forfalder. Ledelsen arbejder for nærværende på en realisation af visse aktiver, hvilket vil styrke kapitalberedskabet væsentligt. Den fortsatte drift er betinget af at ledelsens aktiviteter realiseres.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Peer Nielsen Holding ApS for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1, undladt at udarbejde koncernregnskab.

Information om ændringer og effekt af ændringer i anvendt regnskabspraksis som resultat af ændring i regnskabsmæssige skøn eller fejl

Fundamental fejl i forbindelse med værdiregulering af investeringsejendomme

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi efter ÅRL § 38. I forbindelse med første dagsværdiregulering er der fejlagtigt ikke hensat udskudt skat. Beløbet udgør 172.602 kr. og er grundet beløbets størrelse behandlet som en fundamental fejl. Den beløbsmæssige effekt er som følge heraf indregnet på egenkapitalen primo med modpost på hensættelse til udskudt skat. Sammenligningstillene er tilpasset i overensstemmelse hermed.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets lejeindtægter ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i den periode som lejen vedrører uanset betalingstidspunktet.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller..

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2014 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 7 % - 14 %, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på 0,6 % korrigeret for risikotillæg.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarelige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 24.5%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2014

	<u>Note</u>	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> kr.
Bruttofortjeneste		180.475	190.752
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>-148.129</u>	<u>2.253</u>
Resultat før finansielle poster		32.346	193.005
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	-54.710	54.355
Finansielle indtægter	4	0	52
Finansielle omkostninger	5	<u>-137.908</u>	<u>-140.733</u>
Resultat før skat		-160.272	106.679
Skat af årets resultat	6	<u>25.319</u>	<u>4.691</u>
Årets resultat		<u>-134.953</u>	<u>111.370</u>
Overført overskud		<u>-134.953</u>	<u>111.370</u>
		<u>-134.953</u>	<u>111.370</u>

Balance pr. 31. december 2014

	<u>Note</u>	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme		<u>2.300.000</u>	<u>2.450.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>2.300.000</u>	<u>2.450.000</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	<u>112.848</u>	<u>101.869</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>112.848</u>	<u>101.869</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.412.848</u>	<u>2.551.869</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.358
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>6.000</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>7.358</u>
Likvide beholdninger		<u>1.061</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.061</u>	<u>7.358</u>
Aktiver i alt		<u>2.413.909</u>	<u>2.559.227</u>

Balance pr. 31. december 2014

	<u>Note</u>	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		133.608	202.872
Egenkapital	8	<u>258.608</u>	<u>327.872</u>
Hensættelse til udskudt skat		136.311	167.911
Hensatte forpligtelser i alt		<u>136.311</u>	<u>167.911</u>
Banker		217.691	0
Gæld til realkreditinstitutter		403.180	479.142
Anden gæld		78.791	109.662
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>699.662</u>	<u>588.804</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	142.370	94.261
Banker		116.551	396.747
Gæld til tilknyttede virksomheder		935.309	845.769
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		81.610	71.176
Selskabsskat		6.281	0
Anden gæld		37.207	66.687
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.319.328</u>	<u>1.474.640</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.018.990</u>	<u>2.063.444</u>
Passiver i alt		<u>2.413.909</u>	<u>2.559.227</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualposter m.v.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets kortfristede gældsforpligtelser udgør 1.319 tkr. (hvoraf koncernintern gæld udgør 935 tkr.) mens omsætningsaktiver udgør 1 tkr., hvilket kan indikere at selskabet kan få svært ved at indfri sine forpligtelser i takt med at disse forfalder. Ledelsen arbejder for nærværende på en realisation af visse aktiver, hvilket vil styrke kapitalberedskabet væsentligt. Den fortsatte drift er betinget af at ledelsens aktiviteter realiseres.

	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> kr.
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	<u>-150.000</u>	<u>0</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-150.000</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>1.871</u>	<u>2.253</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>1.871</u>	<u>2.253</u>
	<u><u>-148.129</u></u>	<u><u>2.253</u></u>
3 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Andel af overskud i tilknyttede virksomheder	13.847	54.355
Andel af underskud i tilknyttede virksomheder	<u>-68.557</u>	<u>0</u>
	<u><u>-54.710</u></u>	<u><u>54.355</u></u>
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>52</u>
	<u><u>0</u></u>	<u><u>52</u></u>

Noter til årsrapporten

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	kr.	kr.
5 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	34.137	31.663
Andre finansielle omkostninger	103.771	109.118
Rentetillæg selskabsskat	0	-48
	<u>137.908</u>	<u>140.733</u>
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	6.281	0
Årets udskudte skat	-31.600	-4.691
	<u>-25.319</u>	<u>-4.691</u>

7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Holmgård Rens og Vask, Næstved ApS	Næstved	100%	-92.656	-35.153
Gmanwest ApS	Vordingborg	100%	-30.536	-33.404
P.N. Handel & Service ApS	Vordingborg	100%	112.848	13.847
			<u>-10.344</u>	<u>-54.710</u>

Noter til årsrapporten

8 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2014	125.000	202.872	327.872
Årets resultat	0	-134.953	-134.953
Resultat i tilknyttede virksomheder	0	65.689	65.689
Egenkapital 31. december 2014	125.000	133.608	258.608

9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2014	Gæld 31. december 2014	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	0	259.691	42.000	50.000
Gæld til realkreditinstitutter	544.142	472.680	69.500	222.427
Anden gæld	138.923	109.661	30.870	0
	683.065	842.032	142.370	272.427

10 Eventualposter m.v.

Selskabet har stillet kaution for visse dattervirksomheders engagement med pengeinstitutter.

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 473, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2014 udgør t.kr. 2.300.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 1.171 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 1.171 til sikkerhed for bankgæld i Peer Nielsen Holding ApS samt dattervirksomheder.