

## Nielsen og Holm Invest ApS

CVR-nummer 27681778

### Årsrapport 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 10. juli 2014



---

Jonas Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	2
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Ledelsesberetning</b>	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Noter	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Nielsen og Holm Invest ApS  
Nordhøjvej 12  
3400 Hillerød

CVR-nummer: 27681778  
Regnskabsperiode: 1. januar 2013 - 31. december 2013

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af ejendomme.

### Direktion

Jonas Nielsen

### Pengeinstitut

Sparekassen Sjælland

### Revisor

Dansk Revision Hillerød  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Vølundsvej 6B  
3400 Hillerød

### Kontaktpersoner:

Henrik Lund Jensen  
Per Theil Antonsen

## Ledespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2013 - 31. december 2013 for Nielsen og Holm Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 2013 - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, 9. juli 2014

Direktionen:



Jonas Nielsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Til kapitalejeren i Nielsen og Holm Invest ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Nielsen og Holm Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2013 - 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, at 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 vurderingen 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 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold i vor konklusion, henleder vi opmærksomheden på note 3 i regnskabet, hvori usikkerhed omkring fremtidig lejeindtægt er beskrevet, herunder at det er en væsentlig forudsætning for fortsat drift, at lejemålet genudlejes.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen, men ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af

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

Hillerød, 9. juli 2014

**Dansk Revision Hillerød**

Godkendt Revisionsaktieselskab

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Henrik Lund Jensen'.

Henrik Lund Jensen

Registreret revisor

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet har været præget af, at kun en del af ejendommen beliggende i Lyngø har været udlejet. Årets udvikling og resultat anses derfor for utilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning har lejer i ejendommen beliggende i Lyngø opsagt sig lejemålet. En del af ejendommen er efterfølgende genudlejet. Det forventes at den resterende del af ejendommen også genudlejes i løbet af efteråret.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Værdiregulering af investeringsejendomme foretages over resultatopgørelsen. Værdistigninger bindes på egenkapitalen under "Reserver for opskrivninger".

#### Bruttofortjeneste

Lejeindtægter fratrukket omkostninger til drift af ejendomme samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, tab på debitorer mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommenes dagsværdi. Diskonteringsfaktoren er fastsat som 6,5 %.

Værdiregulering foretages over resultatopgørelsen. Værdistigninger bindes på egenkapitalen under "Reserver for opskrivninger".

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar                      5 år

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret

kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

#### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Note	Resultatopgørelse	2013 DKK	2012 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>93.078</b>	<b>652</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-105.120	-138
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-12.042</b>	<b>514</b>
	Finansielle indtægter	8	0
	Finansielle omkostninger	-279.540	-295
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-291.574</b>	<b>219</b>
	Skat af årets resultat	98.729	-55
	<b>Årets resultat</b>	<b>-192.845</b>	<b>164</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat, primo	872.852	709
	Årets resultat	-192.845	164
	<b>Til disposition i alt</b>	<b>680.007</b>	<b>873</b>
	Overført resultat, ultimo	680.007	873
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>680.007</b>	<b>873</b>

Note	Balance	2013 DKK	2012 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Grunde og bygninger	10.300.000	10.400
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	11.520	17
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>10.311.520</b>	<b>10.417</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.311.520</b>	<b>10.417</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	74.206	81
	Andre tilgodehavender	47.964	3
	Periodeafgrænsningsposter	31.629	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>153.799</b>	<b>84</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>153.799</b>	<b>84</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>10.465.319</b>	<b>10.501</b>

Note	Balance	2013 DKK	2012 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	680.007	873
1	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>805.007</b>	<b>998</b>
	Hensættelser til udskudt skat	197.204	297
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>197.204</b>	<b>297</b>
	Kreditinstitutter	6.988.492	7.061
2	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6.988.492</b>	<b>7.061</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	70.000	64
	Kreditinstitutter	2.212.838	1.444
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	106
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	159.686	25
	Anden gæld	32.092	482
	Periodeafgrænsningsposter	0	24
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.474.616</b>	<b>2.145</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>9.660.312</b>	<b>9.503</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>10.465.319</b>	<b>10.501</b>
3	Usikkerheder om going concern		
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter

---

1	<b>Egenkapital</b>	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo, primo	125	873	998
	Årets resultat	0	-193	-193
	Egenkapital, ultimo	<u>125</u>	<u>680</u>	<u>805</u>

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

## 2 Langfristede gældsforpligtelser

Restgæld 5 år efter balancedagen udgør TDKK 6.715.

## 3 Usikkerheder om going concern

Det er ledelsens forventning at resterende lejemål vil blive genudlejet i efteråret 2014. Derefter vil driften igen udvise overskud, ligesom selskabets bankforbindelse har tilkendegivet - men ikke bundet sig - at den vil støtte op omkring den fortsatte finansiering af selskabet. Med baggrund heri aflægges årsregnskabet med fortsat drift for øje.

## 4 Eventualforpligtelser

Ingen.

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst pantebreve i ejendommene med henholdsvis nom. DKK 5.914.000 og DKK 1.355.000 og ejerpantebreve i ejendommene med henholdsvis nom. DKK 4.250.000 og DKK 350.000.

Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 10.300.000.