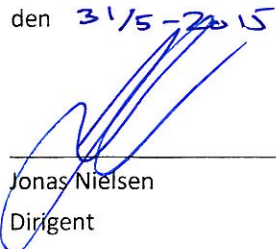


Nielsen og Holm Invest ApS

CVR-nummer 27681778

Årsrapport 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 31/5-2015



Jonas Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Aktiver	11
Passiver	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskab

Nielsen og Holm Invest ApS
Nordhøjvej 12
3400 Hillerød

CVR-nummer: 27681778
Regnskabsperiode: 1. januar 2014 - 31. december 2014

Direktion

Jonas Nielsen

Pengeinstitut

Sparekassen Sjælland

Revisor

Dansk Revision Hillerød
Godkendt Revisionsaktieselskab
Vølundsvej 6B
3400 Hillerød

Kontaktpersoner:

Henrik Lund Jensen
Per Theil Antonsen

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2014 - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, 21. maj 2015

Direktionen:

A blue ink signature of Jonas Nielsen, consisting of several fluid, overlapping loops.

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 2014 - 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 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på årsregnskabs note 3, hvori ledelsen redegør for selskabets økonomiske situation, herunder at selskabet anses som going concern, hvilket vi er enige i.

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, 21. maj 2015

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 ejendommen beliggende i Frederiksværk er blevet afhændet med et tab på TDKK 515, samt at kun en del af ejendommen beliggende i Lyngby har været udlejet.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Forventet udvikling

Selskabet har tabt kapitalen. Ledelsen har valgt at aflægge regnskabet efter going concern princippet, da der er indgået nye lejemål i efteråret 2014 i ejendommen beliggende i Lyngby, samt at man har en forventning om, at den resterende del af ejendommen i Lyngby vil blive lejet ud i løbet af 2015.

Endelig har selskabets bankforbindelse givet tilsagn om fortsat finansiering for det kommende regnskabsår.

Ledelsen forventer derfor, at kapitalen vil blive reetableret ved egen indtjening.

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 i takt med at huslejen forfalder.

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 sammen draget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Note	Resultatopgørelse	2014 DKK	2013 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	-276.492	93
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-520.120	-105
	Resultat før finansielle poster	-796.612	-12
	Finansielle indtægter	32	0
	Finansielle omkostninger	-326.453	-280
	Resultat før skat	-1.123.033	-292
	Skat af årets resultat	241.706	99
	Årets resultat	-881.327	-193
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	-881.327	-193
	Resultatdisponering i alt	-881.327	-193

Note	Balance	2014 DKK	2013 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Grunde og bygninger	9.500.000	10.300
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6.400	12
	Materielle anlægsaktiver	9.506.400	10.312
	Anlægsaktiver i alt	9.506.400	10.312
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	74
	Udsudte skatteaktiver	44.502	0
	Tilgodehavende skat	0	2
	Andre tilgodehavender	8.108	46
	Periodeafgrænsningsposter	32.045	31
	Tilgodehavender	84.655	153
	Likvide beholdninger	74.542	0
	Omsætningsaktiver i alt	159.197	153
	Aktiver i alt	9.665.597	10.465

Note	Balance	2014 DKK	2013 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	-201.319	680
1	Egenkapital i alt	-76.319	805
	Hensættelser til udskudt skat	0	197
	Hensatte forpligtelser	0	197
	Gæld til realkreditinstitutter	6.920.686	6.988
2	Langfristede gældsforpligtelser	6.920.686	6.988
	Gæld til realkreditinstitutter	70.000	70
	Kreditinstitutter	2.374.017	2.213
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	103.086	160
	Anden gæld	274.127	32
	Kortfristede gældsforpligtelser	2.821.230	2.475
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	9.741.916	9.660
	Passiver i alt	9.665.597	10.465
3	Usikkerhed om going concern		
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

1	Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	125	680	805
	Årets resultat	0	-881	-881
	Egenkapital ultimo	125	-201	-76

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

2	Langfristede gældsforpligtelser	2014 DKK	2013 1.000 DKK
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	6.630.000	6.700

3 Usikkerhed om going concern

Selskabet har tabt kapitalen. Ledelsen har valgt at aflægge regnskabet efter going concern princippet, da der er indgået nye lejemål i efteråret 2014 i ejendommen beliggende i Lyngø, samt at man har en forventning om, at den restende del af ejendommen i Lyngø vil blive lejet ud i løbet af 2015.

Endelig har selskabets bankforbindelse givet tilsagn om fortsat finansiering for det kommende regnskabsår.

Ledelsen forventer derfor, at kapitalen vil blive reetableret ved egen indtjening.

4 Eventualforpligtelser

Ingen.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst pantebreve i ejendommen med henholdsvis nom. DKK 5.914.000 og DKK 1.355.000.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der tinglyst et ejerpantebrev i ejendommen med DKK 4.250.000.

Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 9.500.000.