

Nielsen House ApS
Olfert Fischers Gade 20, 1311 København K

CVR-nr. 21 78 07 74

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2016.

Lars Lund-Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Nielsen House ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 24. maj 2016

Direktion

Lars Lund-Nielsen
direktør

Bestyrelse

Terkel Lund-Nielsen

Inge Lund-Nielsen

Lars Lund-Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Nielsen House ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nielsen House ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 24. maj 2016

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Uffe Nikolajsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Nielsen House ApS Olfert Fischers Gade 20 1311 København K
	CVR-nr.: 21 78 07 74
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Terkel Lund-Nielsen Inge Lund-Nielsen Lars Lund-Nielsen
Direktion	Lars Lund-Nielsen, direktør
Revision	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ved Vesterport 6, 5. sal 1612 København V
Bankforbindelse	Nordea Bank Danmark, Vesterbrogade 8, 0900 København C

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nielsen House ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration,.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede og ikke børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til dagsværdi..

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning	308.425	281.397
Andre eksterne omkostninger	-116.689	-128.675
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-122.917	-61.951
Bruttoresultat	68.819	90.771
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-84.700	-107.220
Driftsresultat	-15.881	-16.449
Andre finansielle indtægter	234.801	77.243
Øvrige finansielle omkostninger	-1.141.721	-63.523
Resultat før skat	-922.801	-2.729
2 Skat af årets resultat	92.960	15.700
Årets resultat	-829.841	12.971
 Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	101.200	99.800
Disponeret fra overført resultat	-931.041	-86.829
Disponeret i alt	-829.841	12.971

Balance 31. december

Aktiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
	Grunde og bygninger	4.975.845	4.763.706
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.975.845</u>	<u>4.763.706</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	332.347	49.600
	Andre tilgodehavender	345.000	1.365.836
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>677.347</u>	<u>1.415.436</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.653.192</u>	<u>6.179.142</u>
Omsætningsaktiver			
3	Udskudte skatteaktiver	156.798	63.838
	Tilgodehavende selskabsskat	54.948	22.000
	Andre tilgodehavender	4.657	13.993
	Tilgodehavender i alt	<u>216.403</u>	<u>99.831</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	317.326	291.772
	Værdipapirer i alt	<u>317.326</u>	<u>291.772</u>
	Likvide beholdninger	373.581	1.727.610
	Omsætningsaktiver i alt	<u>907.310</u>	<u>2.119.213</u>
	Aktiver i alt	<u>6.560.502</u>	<u>8.298.355</u>

Balance 31. december

Passiver	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	125.000	125.000
5 Overført resultat	2.997.340	3.928.381
6 Foreslået udbytte for regnskabsåret	101.200	99.800
Egenkapital i alt	<u>3.223.540</u>	<u>4.153.181</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	3.004.282	2.393.383
Deposita	179.400	162.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.183.682</u>	<u>2.555.383</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	90.000	90.000
Gæld til pengeinstitutter	0	2.396
Leverandører af varer og tjenesteydelser	59.427	1.495.631
Anden gæld	3.853	1.764
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>153.280</u>	<u>1.589.791</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>3.336.962</u>	<u>4.145.174</u>
Passiver i alt	<u>6.560.502</u>	<u>8.298.355</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2015 kr.	2014 kr.
1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at være holdingselskab og at drive konsulentvirksomhed samt rådgivning m.v.		
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	-92.960	-15.700
	-92.960	-15.700
3. Udskudte skatteaktiver		
Udskudte skatteaktiver primo	63.838	48.138
Udskudt skat af årets resultat	92.960	15.700
	156.798	63.838
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	84.073	57.411
Fremført underskud fra tidligere år	72.725	6.427
	156.798	63.838
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
	125.000	125.000
5. Overført resultat		
Overført resultat primo	3.928.381	4.015.210
Årets overførte overskud eller underskud	-931.041	-86.829
	2.997.340	3.928.381
6. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte for regnskabsåret	101.200	99.800
	101.200	99.800

Noter

			31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
7. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	90.000	2.600.000	3.094.282	2.483.383
Deposita	0	0	179.400	162.000
	90.000	2.600.000	3.273.682	2.645.383

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.094 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 4.975 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 36 t.kr. til sikkerhed for E/F Sølvgade 87-89. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger med bogført værdi på 3.397 t.kr.